




aktiv.

A wide-angle photograph of a modern apartment's living and dining area. The room features light-colored wood flooring, a dark brown sofa with a white blanket, and a round wooden coffee table. To the left, a dining table with a white tablecloth and four chairs is set up. Large windows and glass doors provide a view of a cityscape at sunset. A side table with a lamp is visible on the right.



A photograph showing a view from a balcony. The balcony has a dark metal railing and a brick pillar. In the foreground, there is a wicker chair with orange and white cushions. The background shows a cityscape with buildings and a sunset sky with orange and blue hues.

Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG

**Pen 3-roms i 4. etg. Ca. 8 kvm
sydvendt balkong. PLUSS/
Concierge. Garasjeplass m/
elbillader/tillegg.**



eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Felleskostn.: Kr 4 562,-
Selger: Lille Viken Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 52/56 kvm
Tomtstr.: 7675 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 463
Gnr. 102, bnr. 463
Snr. 185
Oppdragsnr.: 1110250048

Pen 3-roms i 4. etg. Ca. 8 kvm sydvendt balkong. PLUSS/Concierge.

Nyere 3-roms fra 2023:

- Heis. Sportsbod i kjeller.
- Garasje plass m/elbillader: Tillegg Kr. 400 000,- + omk. (Dokumentavgift, kr. 10 500,-). Garasjeplasser kan selges internt i sameiet.
- Energi: B gir mulighet grønt boliglån/bedre rente.
- Fin beliggenhet i flott område, samt kort vei til buss.

Plusskonsept/Conciergetjeneste:

- Serviceområdet, ca. 600 kvm, er fritt tilgjengelig kl.6-24. Treningsrom, samt møte-, gjeste-, selskapsrom, kjøkken, gårdshage, fellesaktiviteter mv.
- Vertskapet er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud, tilrettelegger og bistår med praktisk hjelp - enten det er hus-, helse- eller velværetjenester.
- Prognosesenterets kåring av mest tilfredse kunder 2023 KTI. Beste selskap etter ett års botid - Selvaag Bolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	8
Nabolagsprofil	77
Egenerklæring	101
Energiattest	226
Budskjema	239





Rådmann Paulsens gate 46

4. Etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Sportsbod i kjeller.

4. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7675 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet. Opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internveier

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, syklistene 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 sentershopping 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 hvileoner. 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 byggate 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 ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring.

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets

Se kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtransporten er svært god.

Rolvstrud busstopp i Løkenåsveien ligger kun 400 m unna, og her kjører linje 120 Nesåsen - Grorud, linje 125E Nesåsen - Helsefyrt og 315 Vallerudtoppen - Ahus. Ellingsrudåsen T-banestasjon kan også være et alternativ, her kjører linje 2 Østerås - Ellingsrudåsen. Fra Lørenskog togstasjon kan en ta linje L1 Spikkestad - Lillestrøm.

Reisetid med tog fra Lørenskog Stasjon:

- Lillestrøm: 11 min
- Oslo S: 18 min
- Oslo Lufthavn Gardermoen: 48 min
- Nationaltheatret: 21 min
- Asker: 54 min
- Drammen: 63 min.

Med bil tar det ca. 31 min. til Oslo Lufthavn Gardermoen

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

3-roms selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2023. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4. etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg medfølger det 1 kjellerbod på ca. 8 m². Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder god standard.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Boligblokk over 8 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besikttet. Tilgang til felles takterrasse. Adkomst til leiligheten via felles

oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit fabrikkklakkert brannog lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw35db) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,27 m. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

INNVENDIG

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, begge soverom og i stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i begge soverom og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Hvite glatte innerdører i tre. Skyvedører til entré og begge soverom. Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte profilerte fronter i det minste soverommet.

VÅTROM

Bad/wc fra 2023 med flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterner og lekkasjesikring. Servantskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, porselenserant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusj batteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2023 med grå glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Doble stikkontakter og benkebelysning oppunder overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt over platetopp, og Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vann- og avløpsrør av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. A-konto fjernvarme er inkludert i fellesutgifter. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Vannmåler og stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrek er av soil-/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Taklamper/

spotbelysning i entré, stue/kjøkken og i begge soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader). 230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

Lovlighet

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger byggetegning datert 20.03.2020 og ferdigattest datert 18.03.2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen har vært utleid siden den ble ferdigstilt i 2023. Boligen er ikke utleid pt.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Ingen

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Annet:

- Boligen ble vasket i tilknytning styling og vaskes ikke utover dette før overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes.
- Integreerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

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 kan kjøpes mot tillegg i prisen: Kr. 400 000,- + omk. (Dokumentavgift, kr. 10 000,-).

Parkeringsplass kjøpes senest samme dag som aksept av bud. Finansiering må kunne bekreftes samme dag.

Garasjeplasser kan selges internt i sameiet. Innkjøring via Rådmann Paulsens Gate 42.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon, om evt. mulighet for leie av garasje plass.

Utover dette er det gateparkering etter gjeldende parkeringsbestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring 46000

Polisenummer

8592413

Radonmåling

Boligen ble bygget etter TEK17 og radontiltak etter forskriften ble utført.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. A-konto fjernvarme er inkludert i fellesutgifter.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc.

Varmekilde ble ikke funksjonstestet av takstmann ved befaring, men det antas at disse fungerer som forventet.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for bolig Lørenskog kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av

markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Velforening

SKÅRERBYEN VEL DRIFTSFORENING

Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, biloppstillingsplasser, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Skårerbyen. Utbygger Selvaag har forbeholdt seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Skårerbyen. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne i Skårerbyen. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen.

Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Selger tar forbehold om å differensiere fordelingen av drift- og vedlikeholdskostnadene basert på det enkelte Boligselskaps beregnede bruksnytte av fellesarealene og installasjoner. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike boligselskapene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

52/15769

Felleskostnader inkluderer

Fordeling:

- Akonto varme, vann, avløp, kr. 1 207,-
- Selvaag Pluss drift, kr. 100,-
- Selvaag Pluss s.avg, kr. 1 051,-
- Felleskostnader, kr. 1 716,-
- Tv/it, kr. 488,-

- Felleskostnader for garasjeplass, vil komme i tillegg ved evt. kjøp av garasjeplass, kr. 150,-
- Kjøper må selv skaffe innboforsikring mv.

- Strøm kommer i tillegg og stipulert kostnad er ca. kr. 700,- per mnd, men det vil avhenge av forbruk og pris.
- Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme og kommunalt vann/ og avløp ved ISTA: Ved flytting må målerstand meldes til ISTA: <https://www.ista.com/no/kontakt/kontakt/>

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 562

Andel fellesformue

Kr 13 440

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer

930783463

Om sameiet

Sameiet Skårerbyen 2 består av 248 seksjoner.

Styreleder er Lars Langøy, skarerbyen2-pluss@styrerommet.no

Obos, rådgiver Rushil Kumar Pathak, rushil.kumar.pathak@obos.no / 22 86 55 00

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av eventuelt utomhussameie/ driftsvelforening som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Skårerbyen og plikter å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Styret har det siste året jobbet med følgende:

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler 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.

Fremtidige planer:

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

Årsmøte for 2024 ble avholdt digitalt 10-13. april 2024. Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat føres mot egenkapital.
- Styrehonorar fastsatt.
- Tillitsvalgte valgt.
- Husordensregler, endring. §3. Orden i fellesområdene. Nytt avsnitt. 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. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc. Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.
- Vedtekter, endring. Nytt avsnitt: 4-2.1 Retslig disposisjonsret 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 adkomtsret 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.

Ekstraordinært årsmøte for 2022 ble avholdt digitalt 2-5. mai 2023. Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Tillitsvalgte valgt.
- Vedtektsendring Kameraovervåkning. Kameraovervåkning på sameiets områder vedtas, vedtektene blir endret og det blir agt inn §12 slik som beskrevet over.
- Kameraovervåkning installasjon.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Se også egne ordensregler for PLUSS. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne, iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad vil måtte påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 102, bruksnummer 463, seksjonsnummer 185 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:

3222/102/463/185:

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
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:135

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 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

10.01.2023 - Dokumentnr: 33681 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 248

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 164/15769

30.11.2018 - Dokumentnr: 1627453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/1044110-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2020/2733647-1/200

Diverse påtegning
Prioritetsavtale

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/656571-1/200

Diverse påtegning
For såvidt gjelder gnr. 102 bnr. 463 snr. 248 i Lørenskog kommune hefter panteretten kun i de ideelle andeler som til enhver tid eies av Prosjekt Skårerløkka AS org.nr 823 559 682

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
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:136

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 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: 185
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/15769

3222/102/463/248:

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
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:110

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:242

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 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

10.01.2023 - Dokumentnr: 33681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 248
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 164/15769

30.11.2018 - Dokumentnr: 1627453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:463
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/1044110-1/200

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2020/2733647-1/200

Diverse påtegning
Prioritetsavtale

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2021/656571-1/200

Diverse påtegning
For såvidt gjelder gnr. 102 bnr. 463 snr. 248 i Lørenskog kommune hefter panteretten

kun i de ideelle andeler som til enhver tid eies av Prosjekt Skårerløkka AS org.nr 823
559 682

12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utsifting
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
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:111

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 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: 185
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/15769

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nye boligblokker, Rådmann Paulsens gate 34 - 56, datert 25.03.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

1. Bebyggelse og anlegg.

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

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

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning (detaljhandel) / kontor/ offentlig

eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/T).

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Gatetun/ gågate, o_Gatetun.

- Gang- og sykkelvei, (o_GS1.

- Fortau o_fortau.

3. Område for grønnstruktur.

- Park, o_Park.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med bygge- og regulerings sakene for området, samt kommunedelplan/ kommuneplan. Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser er

inntatt som vedlegg i prospektet. Kontakt eiendomsmegler eller kommunen for evt. andre reguleringsplaner og - bestemmelser.

Se også:

- Kommunekart: kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient

- Kommuneplan mm: webhotel3.gisline.no/Webplan_3029/gl_planarkiv.aspx?planid=00-2-01.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (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))

108 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 300 (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 108 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse

1 282 Kommunale opplysninger - besitter deler. Anslag. Bygningstegninger LK

19 900 Markedspakke ink foto - dag.

7 500 Oppgjørsvederlag

2 750 Opplysninger fra forretningsfører - besitter deler. Anslag. Infobrev OBOS

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk. Tillegg: Helg/morgen/kveld/pr. Inntil 30 min.+annonsert tid: 50%

6 570 Eierskiftegebyr - OBOS

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 96 942

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

Oppdragsansvarlig

Aleksander Myrvold

eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

aleksander.myrvold@aktiv.no

Tlf: 990 07 542

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

24.02.2025

**Rådmann Paulsens
gate 46**





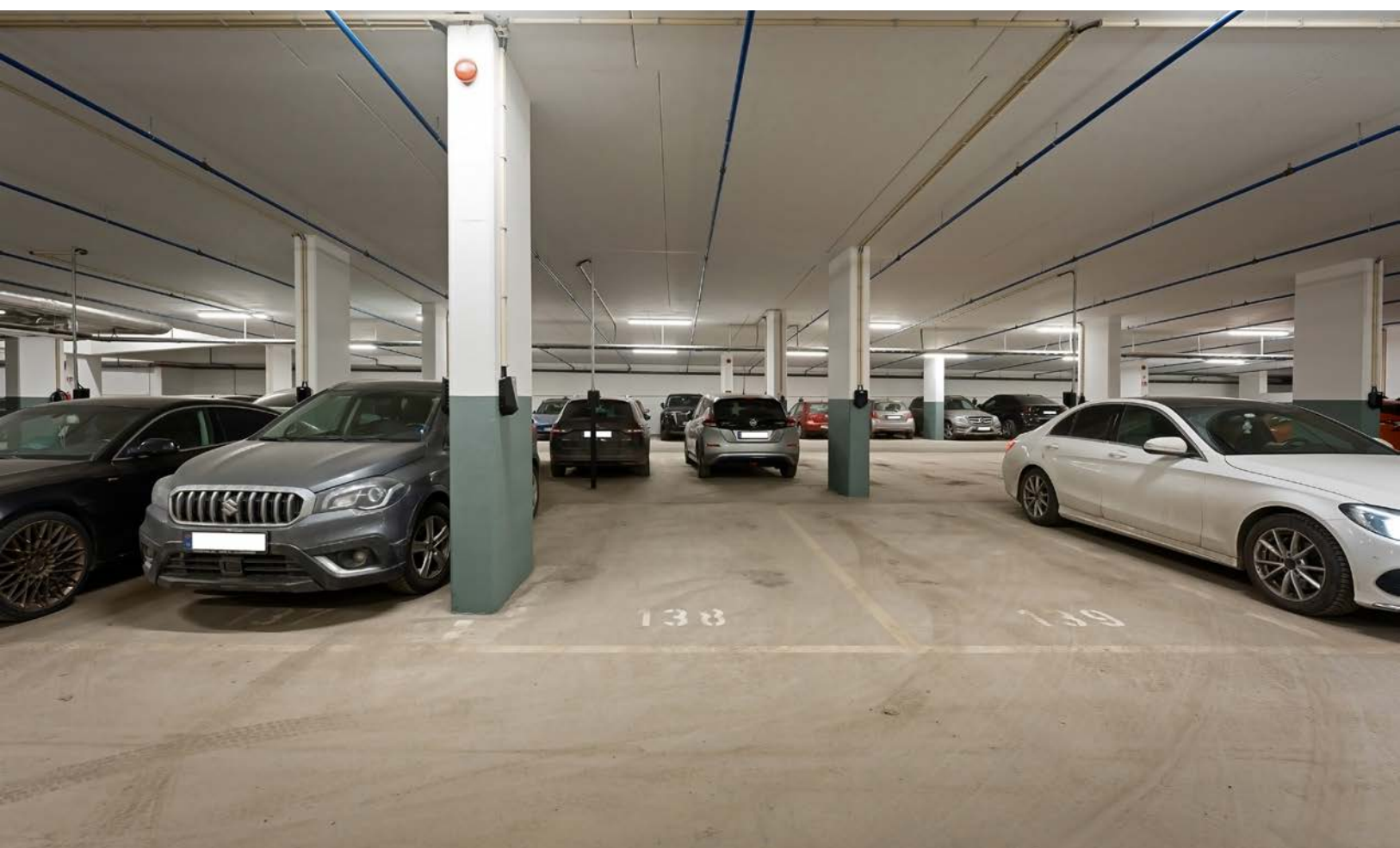


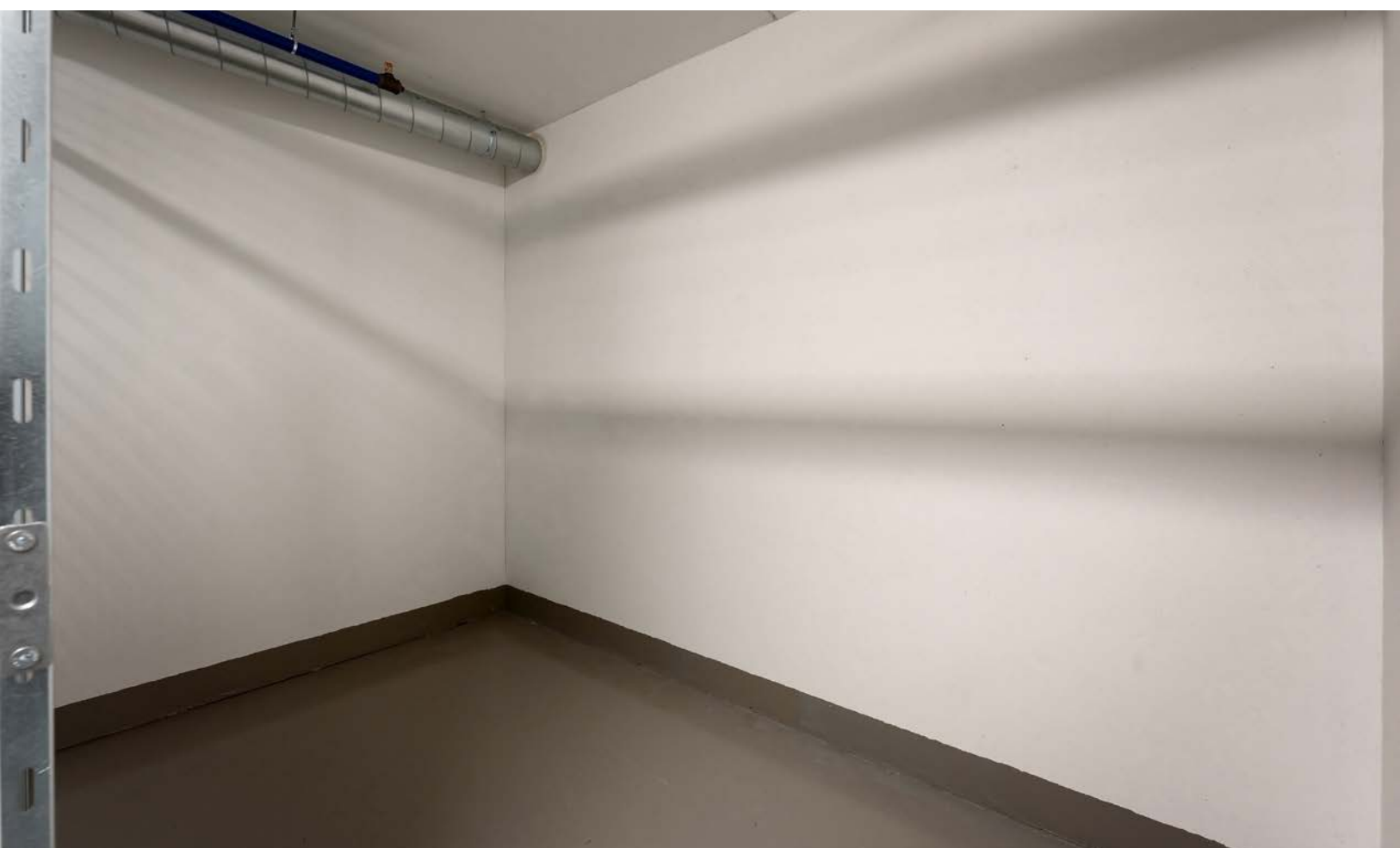
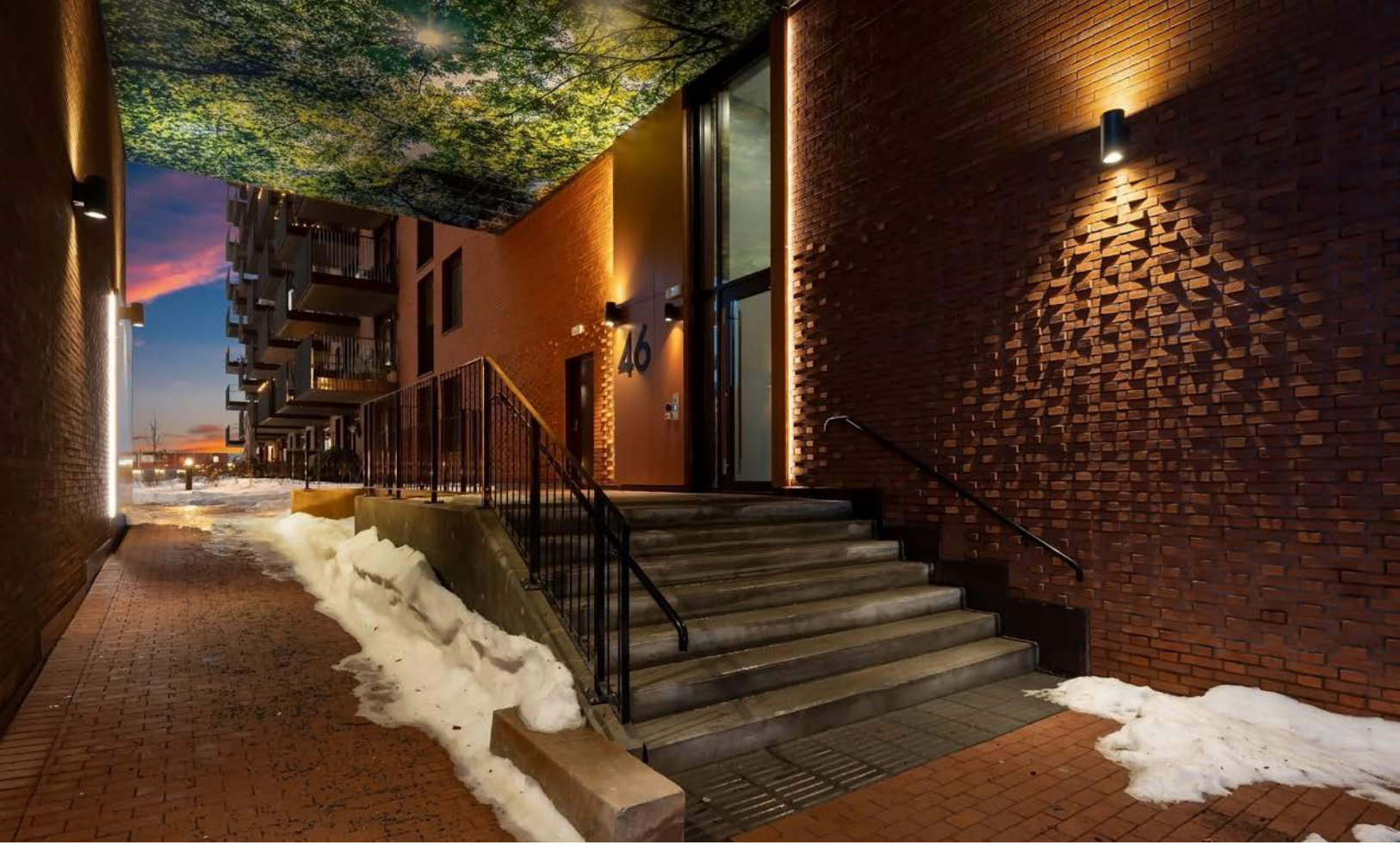


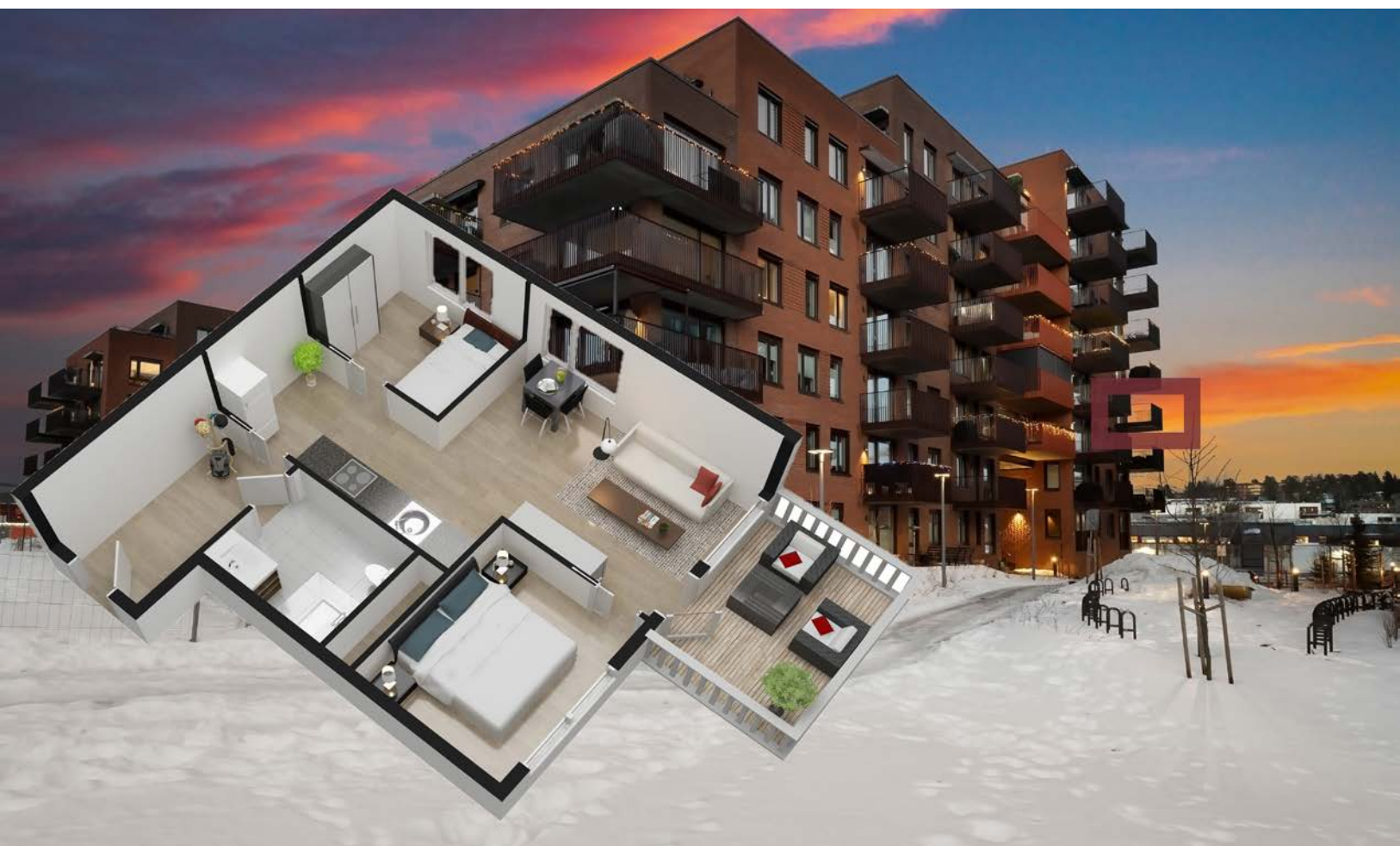














illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



PLUSS - Resepsjon, åpen kl. 06-24. Concierge-tjeneste.



PLUSS - Velutstyrt spisestue, stue, kjøkken, selskapslokale og gjesterom/sengeplasser.



PLUSS - Velutstyrt treningsrom, åpent kl. 06-24. Kondis- og styrkeapparater fra Technogym.



PLUSS - Møte-/kollokvierom.





Rådmann Paulsens gate 46

4. Etasje



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Rådmann Paulsens gate 46 - 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	5 min 0.4 km
Lørenskog stasjon Linje L1	6 min 3.5 km
Ellingsrudåsen Linje 2	9 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 18.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Solheim skole (1-7 kl.) 514 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Benterud skole (1-7 kl.) 391 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Åsen skole (1-7 kl.) 304 elever, 17 klasser	20 min 1.5 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 300 elever, 29 klasser	18 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 555 elever, 32 klasser	20 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

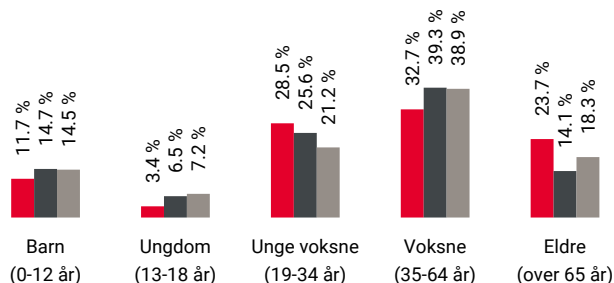
Veldig trygt 79/100



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

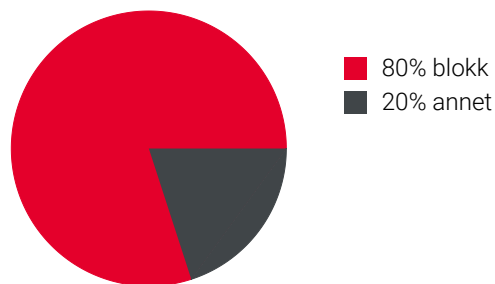
 Rolvsrud stadion 4 min 
Fotball, friidrett 0.3 km

 Skårersletta balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Fresh Fitness Skårer 9 min 

 Mudo Lørenskog 14 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

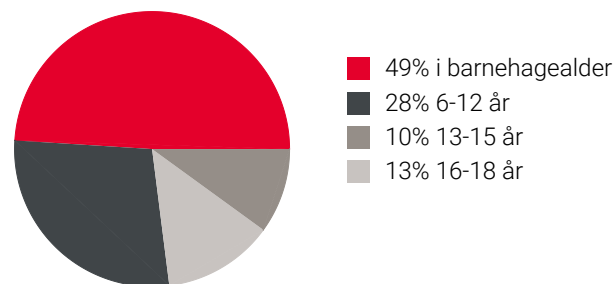


Varer/Tjenester

 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

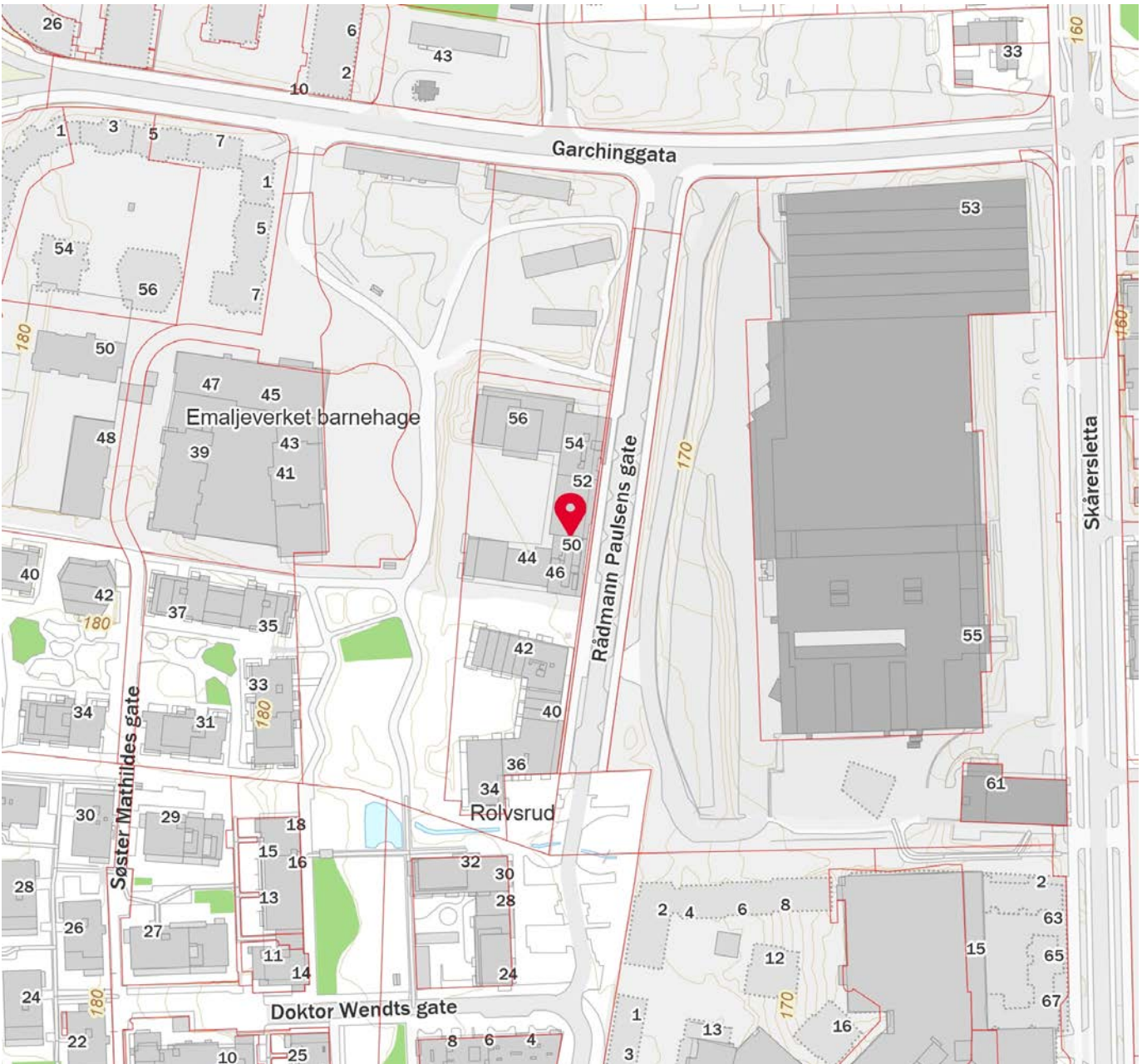
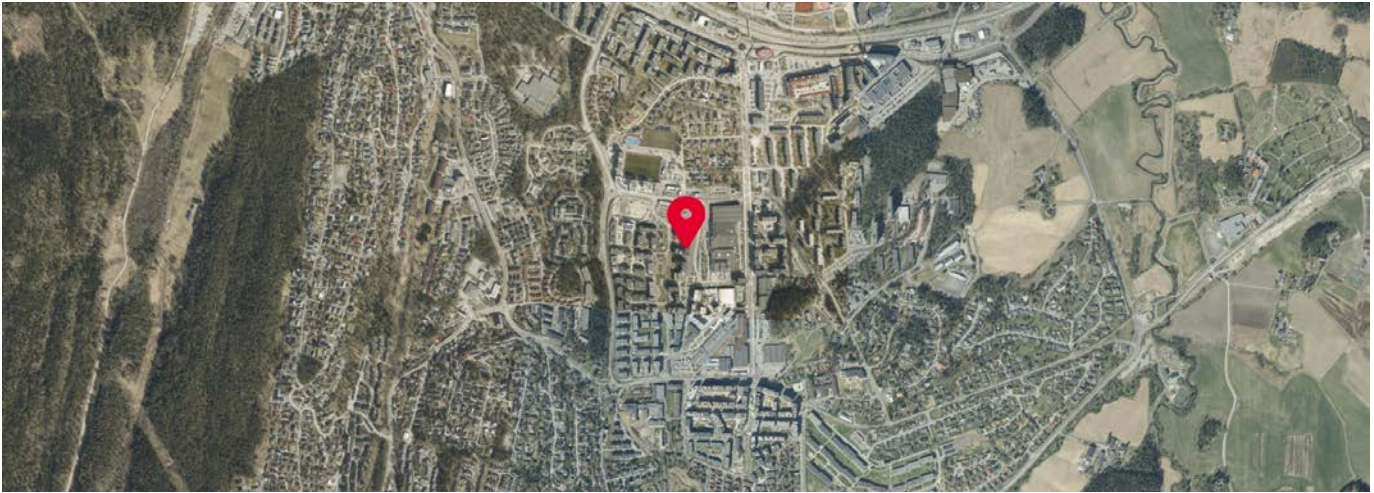


0% 52%

 Rolvstrud
 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Rådmann Paulsens gate 46, 1473 LØRENSKOG
-  LØRENSKOG kommune
-  # gnr. 102, bnr. 463, snr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 13372-4043

Referansenummer: DB1181

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

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
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

3-roms selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2023. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg medfølger det 1 kjellerbod på ca. 8 m². Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder god standard.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 8 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Tilgang til felles takterrasse. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit fabrikkklakkert brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw35db) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregneret treverk. Sortlakkert ståltrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,27 m. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, begge soverom og i stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i begge soverom og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Hvite glatte innerdører i tre. Skyvedører til entré og begge soverom. Malte karmen og dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte profilerte fronter i det minste soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc fra 2023 med flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget systerne og lekkasjesikring. Servantskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, porselenserant, ettgrepsservantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2023 med grå glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Doble stikkontakter og benkebelysning oppunder

overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt over platetopp, og Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vann- og avløpsrør av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Vannmåler og stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Taklamper/spotbelysning i entré, stue/kjøkken og i begge soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader). 230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordnet elektrisk anlegg. Sikringskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

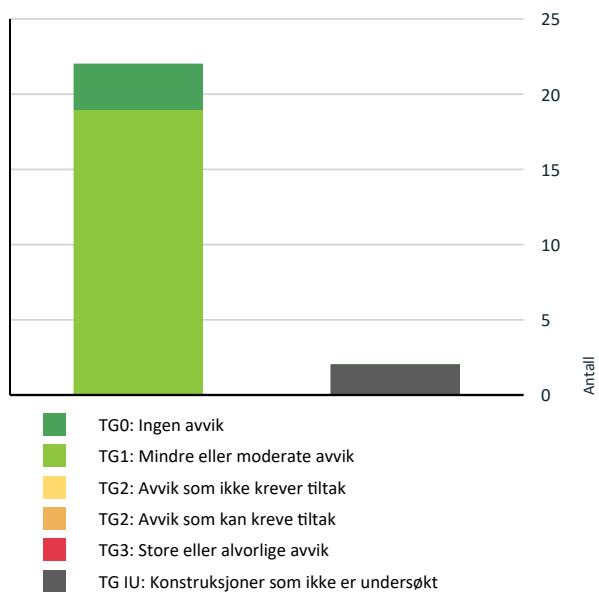
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 20.03.2020 og ferdigattest datert 18.03.2024.

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.

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er nyoppført i 2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Malte karmen og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit fabrikkklakkert brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw35db) med kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2022. Malte karmen og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregneret treverk. Sortlakkert ståltrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,27 m. Det er montert utelampe og stikk-/strømuttak.

TG II Andre utvendige forhold

Boligblokk over 8 etasjer og 2 kjelleretasjer oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann, antas utført iht. praksis for byggeår. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Tilgang til felles takterrasse. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, begge soverom og i stue/kjøkken.

Tilstandsrapport

Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater).

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré. Malte betongelementer i begge soverom og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m.

Leiligheten fremstår godt ivaretatt/vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i prefabrickerte betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

📍 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i bygningens 4.etg.

📍 TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Skyvedører til entré og begge soverom. Malte karmen og dørgerikter. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

📍 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte profilerte fronter i det minste soverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger dokumentasjon.



4. ETASJE > BAD/WC

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel topp slukrist i dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med vannlås i dusjsone. Ukjent type membran, vanskelig å se ved inspeksjoon i sluk. Det er trolig påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Stålsluk med vannlås i dusjsone

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og lekkasjesikring. Servantskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, porselenserant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg over toalett.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Badet ble bygget i 2023 og det er garanti på badet. Det foreligger dokumentasjon. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2023 med grå glatte fronter og laminert benkeplate. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Doble stikkontakter og benkebelysning oppunder overskap. Integriert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt over platetopp, og Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vann- og avløpsrør av plast. Normal funksjonalitet. Ingen merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc med overløp til badegulv. Vannmåler og stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk er av soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmansens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Taklamper/spotbelysning i entré, stue/kjøkken og i begge soverom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader).

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

Tilstandsgraden 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.

230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Leiligheten ble bygget i 2023. Det foreligger dokumentasjon på el-installasjon. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2023 EL-installasjon utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

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

EL-installasjon i 2023 utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Leiligheten ble bygget i 2023. Det foreligger dokumentasjon på el-installasjon. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap

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 forenklete 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.

Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

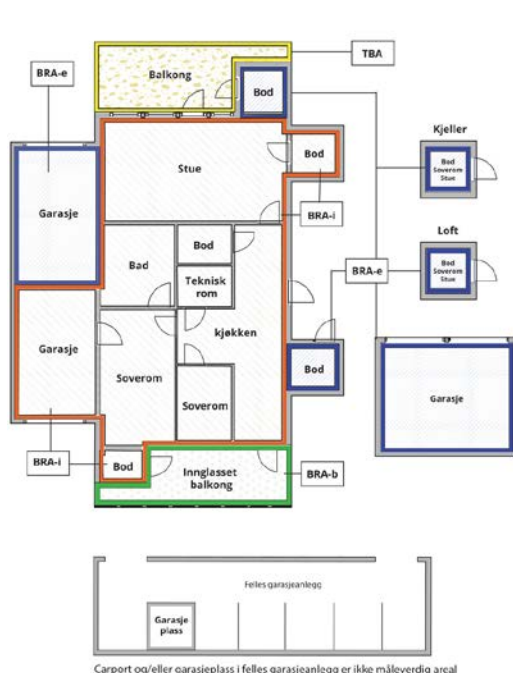
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	52			52	8
Kjeller		4		4	
SUM	52	4			8
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

4. Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvendt balkong på ca. 8 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 20.03.2020 og ferdigattest datert 18.03.2024.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	102	463		185	7674.5 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rådmann Paulsens gate 46

Hjemmelshaver

Lille Viken Eiendom AS

Boligselskap

Skårerbyen 2 Sameie

Eierandel

52 / 15769

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

930783463

Felles formue

Kr. 13 440 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger og næringsformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 7.674,5 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, lekeplass og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod (nr. 185) på ca. 4 m².

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og forretningsbygg/næringslokaler. Skårerbyen 2 Sameie består av 248 seksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8592413			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	18.02.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	19.02.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	17.02.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.02.2025	Egenerklæring er fremvist	Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB1181>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250048	
Selger 1 navn	
Erling Moberg	
Gateadresse	
Rådmann Paulsens gate 46, leil. 2-82	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1110250048

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Moberg	07549472fa2407707ef85a8 84fbee5f267d66560	19.02.2025 08:47:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250048

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



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Aleksander Myrvold
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Deres ref.: 1110250048 . Vår ref.: 1595-1-185

Dato: 18.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårerbyen 2 Sameie
Organisasjonsnr: 930783463
Seksjonseier: Lille Viken Eiendom As
Medeier:
Leilighetsnummer: 185
Adresse: Rådmann Paulsens Gate 46, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 185
Gnr. 102
Bnr. 463

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8592413.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Startkapital: usolgte boliger fra utbygger Skårer Bolig AS: 1.kjøper skal betale en startkapital tilsvarende 2 x felleskostnad på første hele måned i tillegg de faste kostnadene. Hvis boligen er tilknyttet Pluss konseptet skal det også innbetales en startkapital kr 3.000,- i tillegg. Følgende seksjoner i første byggetrinn er IKKE tilknyttet PLUSS konseptet, 3,11,15,16,20,21,22,23,25,26,27,33,36,37,38,41,45,46,49,50,53,54,58,62,66,77,78. Hvis de ønsker å være tilknyttet PLUSS må de ta direkte kontakt med Selvaag Pluss. Vi har fått melding fra Selvaag om at alle bortsett fra snr 209 + 221 + 223 er tilknyttet Selvaag Pluss i byggetrinn II. Garasje: snr 248 tingsrettslig sameie. Tinglyses som ideell andel. Kan selges internt i sameiet og eller i utbyggingsområdet ""Skårerbyen"". Administrasjonsgebyr tilkommer forr.fører pr plass iht gjeldende prislister. I tillegg kommer felleskostnader for garasjen. Avregning varmt forbruksvann/vannbåren varme bad/ kommunal vann og avløp ved ISTA - Ved flytting må målerstan

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 562,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto varme,vann,avl.	1 207,00	
Selvaag Pluss drift	100,00	
Selvaag Pluss s.avg.	1 051,00	
Felleskostnader	1 716,00	
Internett pakke	488,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	147,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 440,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Lars Langøy, e-post: skarerbyen2-pluss@styrerrommet.no

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

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

Styrets kontaktinfo: skarerbyen2-pluss@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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, sikringsskap 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

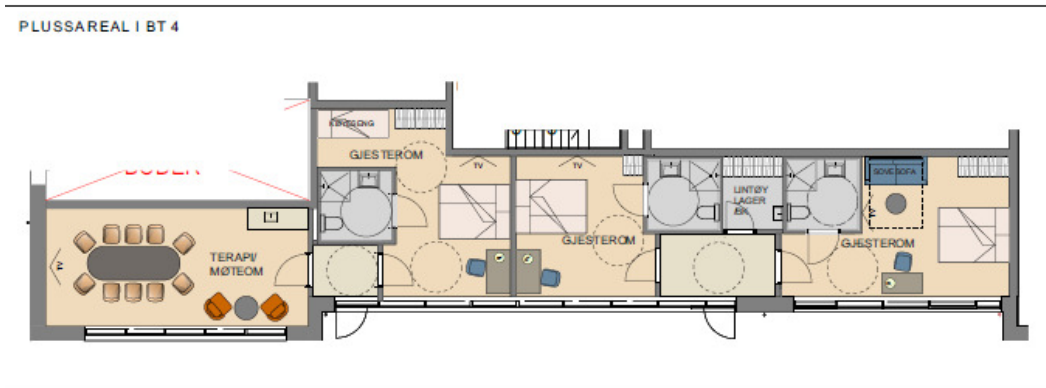
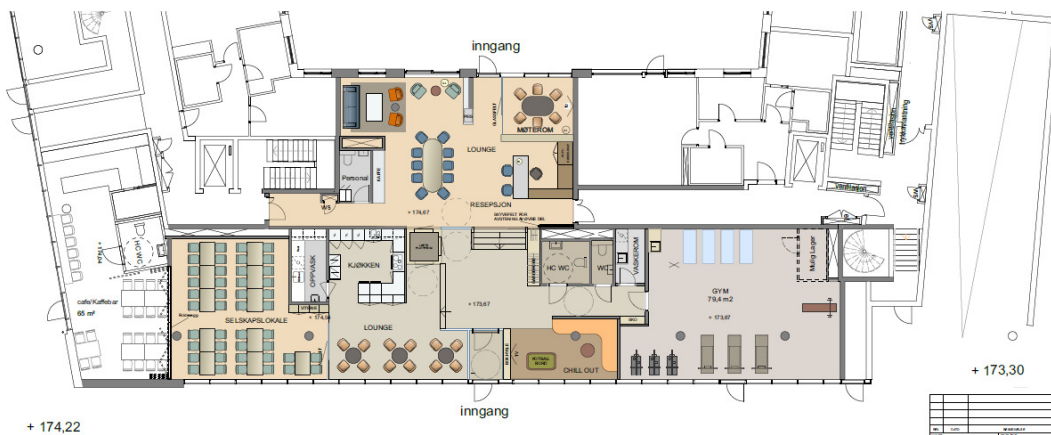
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#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

HUSORDENSREGLER for Skårerbyen 2 Sameie

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

Se også informasjon om sameiet på <https://vibbo.no/skarerbyen-2>

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor og oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og godt naboskap kjennetegnes ved at man viser ansvar for hverandre og bygningsmassen, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, utenfor hovedinnganger eller i garasjearealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på eiendommen eller å kaste sigarettstumper og snusposer utenfor balkonger/terrasser.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl. 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

Hus 1 har individuelle ventilasjonsaggregater for hver seksjon, seksjonseier/beboer plikter at dette er i drift til enhver tid, manglende ventilasjon kan gi luktplager til øvrige beboere samt problemer med fukt, sopp og skadedyr.

Seksjonseier/beboer plikter å skifte filter iht det intervallet styret finner nødvendig, sameiet bekoster filterne.

§3. Orden i fellesområdene

I alle fellesområder som trapperom, korridorer, bodarealer, garasje, uteområder, lekeområder etc. skal det ikke hensettes noe form for gjenstander eller avfall. Hensatte gjenstander og avfall vil bli fjernet for seksjonseiers regning.

Fellesområder, også korridor utenfor leiligheter, skal ikke benyttes til oppbevaring eller som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy etc. For å lette renhold skal det heller ikke være dørmatte, denne må i tilfellet plasseres inne i leiligheten.

Eventuelle navneskilt/dørskilt skal ikke festes på veggen i fellesområdet (korridoren), det skal heller ikke festes på døra med metoder som lager hull/varige merker, bruk skilt med dobbeltsidig tape.

Elektronisk dørlås er tillatt, men den skal fortrinnsvis være sølvfarget som opprinnelige dørlås/dørhåndtak.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Man er selv ansvarlig for enhver skade som man påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Brodder/piggsko skal ikke benyttes i/på fellesarealer, herunder korridorer og heis. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Hver seksjon har bod, beboere må selv besørge renhold i denne, boden skal låses uavhengig om boden er i bruk eller ikke. Det er ikke tillatt å lagre til tak, bodene er sprinklet, og dette må ikke tildekkes. Styret kan pålegge rydding i og renhold av bod. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje.

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

I garasjen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger, i tak/himlinger eller i rør/kanaler/kabelbroer/kabler og lignende.

Vask og reparasjoner av biler, motorsykler osv. som medfører oljesøl og annen tilsmussing, er ikke tillatt i garasjen eller på sameiets fellesarealer.

Sykkelparkering finnes kun utendørs, sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt eller åpenbart ikke i bruk kan fjernes av styret uten videre varsel. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhus, korridorer, trapper, fellesareal og ved avfallsstasjonene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall utenfor egen seksjon, dette inkluderer balkonger, terrasser og markterrasser (plattinger). Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfall til sameiets renovasjonsløsning skal kun inneholde kildesortert restavfall. Papp, kartong, papir etc. må legges i egen papirbeholder, er det større mengder papp så må dette leveres

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

til kommunens gjenbruksstasjon. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter utenfor sameiets område. Annen type restavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjon.

Det skal ikke på noe tidspunkt settes avfall utenfor avfallsstasjonene.

Det oppfordres til å plukke opp avfall som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Sameiet vil være tilknyttet avfallssugeanlegg, dette fordrer at man er nøye på hva som legges i sjaktene, da feil med dette vil medføre store kostnader til staking og reparasjon. Se egen instruks om dette.

§5. Postkasser

Navneskilt på postkasser skal være ensartet av den type sameiet har bestemt, "Hjemmelagde skilt" er ikke tillatt. Ved utleie eller salg må dette ordnes innen 30 dager. Etter det kan styret ta hånd om bestilling og montering av det på seksjonseiers regning. Benytt hvitt skilt som dette, størrelse 58*94 mm:

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>

§6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autorisert firma pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes, tilstoppede avløp som skyldes feil bruk vil viderefaktureres seksjonseier.

Elektrikerarbeid skal utføres av autorisert firma.

§7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier/beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten og at brannvarslere ikke er tildekket eller på annen måte deaktivert. Det henstilles til å vise aktsomhet ved bruk av åpen flamme, som stearinlys og biopeiser.

Leilighetene er utstyrt med komfyrvakt, disse må ikke tildekkes eller deaktiveres på noen måte.

Seksjonseier og leietager plikter å sette seg inn i hvordan man betjener brannvarslingsanlegget ved utilsiktet utløst alarm. Eventuelle kostnader til utrykning fra brannvesen eller vaktsselskap vil viderefaktureres seksjonseier.

På takterrasser og i fellesarealer er røyking og bruk av åpen ild og engangsgriller ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte stikkontakter i sameiets fellesarealer til lading av sykler, sparkesykler, biler og lignende.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

§8. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal det påses at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid, også dører i forbindelse med garasjen og boder.

Fellesdører skal aldri blokkeres i åpen stilling.

Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via døråpneranlegget eller via hovedinngangsdører, uvedkommende skal ikke gis tilgang til bygget og garasjen.

Det er ikke tillatt å leie ut, eller låne ut, garasjeplasser til personer/foretak som ikke bor i sameiet.

Det er ikke tillatt med misbruk av de grønne nødboksene ved dørene, disse er kun til nødbruk ved rømning.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

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. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.

Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

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.

Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det er ikke avløp fra balkongene, så vis hensyn ved bruk av vann ved vanning eller vask.

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

Ved valg av lysdekorasjoner må det tas hensyn til naboer, særlig sterk og/eller blinkende lys skal unngås, lys må være fjernet innen 1. mars.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

Balkongflagg er tillatt for nasjonalflagg, andre typer flagg og vimpler bør unngås, men norske flaggregler skal alltid følges.

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

§10. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Med dyrehold forstås først og fremst hund eller katt, men andre dyreeiere må også følge sameiets bestemmelser om dyrehold.

Dyrehold er tillatt for inntil to hunder/katter per seksjon. Beboere som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyrets eier er ansvarlig for at dyret får sitt daglige stell og at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Lufting skal foregå utenfor sameiets område og fellesarealer/terrasser, og må foretas av en voksen person. Dyr skal alltid føres i bånd på sameiets område og dyrepasser plikter å ha med og benytte hundepose e.l. Dyr som naturlig krever lufting skal ikke være i leiligheten eller på balkongen over lengre tidsrom.

Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.

Styret kan, etter saklig begrunnet klage fra andre beboere, ved simpelt flertall nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

Det er forbudt med hund og katt m.m. på takterrassene, uansett grunn og tid på døgnet. Takterrassene er dermed husdyrfrisoner av hensyn til beboer med allergi eller redsel for hund/katt m.m. Kun offisielt godkjent førerhund er tillatt, og eieren må kunne vise akkrediteringen.

§11. Meldeplikt

Beboer/seksjonseier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter beboer/seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

§12. Fasadeendringer/Fellesanlegg

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 markplattning, avskjerming mot innsyn og vind etc, kan bare gjennomføres etter søknad til og godkjenning fra styret. Parabol, antenne og tilsvarende er ikke tillatt.

Videre kreves styres godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenende forhold bør rettes direkte til naboen selv før styret kontaktes. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Ref vedtektene:

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.

§14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

RETNINGSLINJER OG ERKLÆRING - UMLEIE SKÅREBYEN 2 SAMEIE

Som eier av en eierseksjon i sameiet har man mulighet for å leie denne ut. Det er eiers ansvar til enhver tid å informere styret om hvem som bor i boligen, i henhold til sameiets vedtekter jfr. kapittel 2.

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

Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter sameiets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor sameiet. Unnlattelse av å registrere leietaker(e) er mislighold av sameiers plikter jfr. sameiets vedtekter.

Unnlattelse av oppfølging av leieforhold kan utgjøre mislighold av sameiers plikter overfor sameiet.

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

OPPDATERING AV KONTAKTINFORMASJON

Eier skal melder inn kontaktinformasjon på leietaker til styret på <https://vibbo.no/skarerbyen-2> under «Min profil»

PARKERINGSPLASS

Hvis leiligheten har parkeringsplass er det viktig at utleier opplyser styret kontaktinformasjon på leietaker slik at styret kan gi leietaker tilgang til garasjeporten.

INFORMER OM VÅRE NETTSIDER

Informere leietaker om våre nettsider <https://vibbo.no/skarerbyen-2> slik at de kan motta nyheter og varsler fra styret.

ERKLÆRING Skårerbyen 2 Sameie

• Seksjonseier og leietaker bekrefter å ha lest og er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og retningslinjer for utleie. Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplass til personer som ikke har bolig i sameiet.

Sameiets vedtekter, husordensregler og branninstruks skal inngå som vedlegg til husleiekontrakt.

• Leietaker og seksjonseier vil være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som leietaker, eller noen i dennes husstand, måtte påføre person eller fellesarealer innvendige og utvendig, for eksempel ved hærverk, oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

• 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 husordensregler.

• 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.

• Hvis seksjonseierens eller brukerens (leietaker) oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens (leietakers) 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.

• Denne erklæring betraktes skal inngå som vedlegg til husleiekontrakten mellom eier og leietaker. Kopi av signert erklæring skal sendes til styret i sameiet. Skarerbyen2-pluss@styrommet.no

Styret benytter Vibbo for kommunikasjon med beboere, leietaker plikter å registrere seg på Vibbo.

Utleier må informere leietaker om leilighetens tekniske innretninger.

Eier: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

P-plassnummer: _____

Leietaker: _____ Leietaker: _____

E-post: _____ E-post: _____

Mobilnr: _____ Mobilnr: _____

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/..... Leietakers underskrift:

....., den/..... Leietakers underskrift:

(Vedtatt på årsmøte 13.04.24)

Protokoll til årsmøte 2024 for Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 930783463

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 09:00 til 13. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Seks innsendte stemmer er forkastet

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak:

✓ Lars Langøy er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 107

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 106

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap 2023.

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 104
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse til styret for 2023 foreslås satt til kr 372 000,-.
Styret har lagt seg på en sum på kr. 1544,- per bolig, dette er under gjennomsnittet på kr. 1820,- per bolig iht tall fra OBOS.

For styrets arbeid henvises til årsberetningen.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Pga ekstra stor arbeidsbelastning på styret med oppfølging avtaler, møter, befaringer, økonom etc. ved oppstart av nytt sameie foreslås det et ekstraordinært honorar på kr. 50 000,-.

For styrets arbeid henvises også til årsberetningen.

Honoraret fordeles av styret.

Forslag til vedtak:

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Det forventes at styremedlemmene er villig til å delta på ca. 12-14 styremøter årlig

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten i sammensetningen av styret for 2024 med tanke på pågående kontraktforhandlinger og prosesser som det nåværende styret har inngående kjennskap til og som må fullføres.

Denne innstillingen sikrer en sømløs overgang og kontinuitet i behandlingen av pågående saker.

Derfor anbefales gjenvalg av Lars Langøy som leder, samt fortsatt deltakelse av Mette Løkken og Nils Gustav Roland som faste representanter i styret.

Styret mener det er viktig at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert og har følgende innstilling:

Styreleder Lars Langøy 2 år.

Styremedlem Mette Løkken-Gylder 2 år.

Styremedlem Nils Gustav Roland 2 år.

Styremedlem Ebba Parelus 1 år.

Styremedlem Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi 1 år.

Varamedlem Borger Løfsgård 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Langøy (96 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Langøy

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Mette Løkken-Gylder (46 stemmer)

Nils Gustav Roland (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bengt Gerhardsen

Morten Granhaug

Borger Løfsgaard

Mette Løkken-Gylder

Nils Gustav Roland

Helge Vinorum

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi(34 stemmer)

Ebba Elisabeth Parelus (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Elias Brosstad

Bengt Gerhardsen

Morten Granhaug
Borger Løfsgaard
Mette Løkken-Gylder
Ebba Elisabeth Parelus
Nils Gustav Roland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Borger Løfsgaard (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

8. Husordensregler, endring

Styret ønsker en endring/presisering av husordensregler vedr sykkelparkering og balkonger/terrasser.

Kun avsnitt som endres er oppført:

§3. Orden i fellesområdene

Opprinnelig avsnitt:

Sykkelparkering finnes kun utendørs, sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt eller åpenbart ikke i bruk kan fjernes av styret uten videre varsel. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Nytt avsnitt:

Sykkelparkering finnes utendørs, og et begrenset antall i tilrettelagt sykkelbod. Sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt, eller åpenbart ikke i bruk, kan fjernes av styret uten videre varsel. Har man ikke sykkelplass i tilrettelagt bod, og vil lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Opprinnelig avsnitt:

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. Balkongene/terrassene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som normalt skal i boden, som bilhjul og sykler.

Nytt avsnitt:

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. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak:

Endringene vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedtekter, endring

Styret vil endre vedtektene vedr. salg av parkeringsplass slik at dette kun er tillatt innen sameiet.

Kun avsnitt som endres er oppført:

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 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.

Nytt 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 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 i Skårerbyen 2 sameie.

Dette avsnitt slettes:

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.

Fra Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

Opprinnelig avsnitt:

§ 6

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 og eller leie ut p-plass fritt.

Nytt avsnitt:

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.


Dette avsnitt slettes:

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 og eller leie ut p-plass fritt.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak:

 Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 44

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517452603

Dokument

Protokoll - 1595 Skårerbyen 2 Sameie

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2024-05-14 14:29:04 CEST (+0200) av Ida Evjen (IE)

Ferdigstilt den 2024-05-15 19:04:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ida Evjen (IE)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

ida.evjen@obos.no

Underskriverne

Lars Langøy (LL)

lars_langoy@hotmail.com

+4793233659

Signert 2024-05-14 14:29:53 CEST (+0200)

Trond Gylder (TG)

tgylder@gmail.com

+4791832215

Signert 2024-05-14 14:45:10 CEST (+0200)

Hilde Kjensbekk Roland (HKR)

hkj-ro@online.no

+4748148863

Signert 2024-05-15 19:04:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 12:00.

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.

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.

Innkalling årsmøte 2024

De som ønsker å levere stemmeseddel på epost eller papir må ha levert dette innen fristen 13. april kl. 12:00.

Epost til skarerbyen2-pluss@styrerrommet.no.

Fysisk i postkassen til styreleder Lars Langøy, Rådmann Paulsens gate 42.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023.
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Husordensregler, endring
9. Vedtekter, endring

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Langøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023.

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, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1595 Skårerbyen 2 Sameie - årsrapport 2023 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for 2023 foreslås satt til kr 372 000,-.

Styret har lagt seg på en sum på kr. 1544,- per bolig, dette er under gjennomsnittet på kr. 1820,- per bolig iht tall fra OBOS.

For styrets arbeid henvises til årsberetningen.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

Sak 6

Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga ekstra stor arbeidsbelastning på styret med oppfølging avtaler, møter, befaringer, økonom etc. ved oppstart av nytt sameie foreslås det et ekstraordinært honorar på kr. 50 000,-.

For styrets arbeid henvises også til årsberetningen.

Honoraret fordeles av styret.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det forventes at styremedlemmene er villig til å delta på ca. 12-14 styremøter årlig

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten i sammensetningen av styret for 2024 med tanke på pågående kontraktforhandlinger og prosesser som det nåværende styret har inngående kjennskap til og som må fullføres. Denne innstillingen sikrer en sømløs overgang og kontinuitet i behandlingen av pågående saker.

Derfor anbefales gjenvalg av Lars Langøy som leder, samt fortsatt deltakelse av Mette Løkken og Nils Gustav Roland som faste representanter i styret.

Styret mener det er viktig at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert og har følgende innstilling:

Styreleder Lars Langøy 2 år.

Styremedlem Mette Løkken-Gylder 2 år.

Styremedlem Nils Gustav Roland 2 år.

Styremedlem Ebba Parelus 1 år.

Styremedlem Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi 1 år.

Varamedlem Borger Løfsgård 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Langøy

Hei

Jeg er nåværende styreleder Skårerbyen Pluss, og har vært det siden oppstart.

Jeg melder meg som fortsatt kandidat til styreleder vervet. Jeg vil delta i styret fordi jeg synes det er spennende og interessant å være med på å starte opp og forme et nytt Sameie.

Jeg har i løpet av de tresiste årene i leilighet her i Skårerbyen, og i styret, opparbeidet meg en del erfaringer med hvordan det er å bo i ett nytt sameie, og hvilke behov som finnes, og ikke minst hvor mye tid et slikt verv tar. Jeg er ellers en ganske omgjengelig person som kan samarbeide med de fleste, men har også egne meninger og liker å ha ting "på stell".

Jeg jobber til daglig med drift og vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg, og har mye å bidra med på dette området.

Jeg er godt kjent med Selvaags Viscenario og OBOS sine systemer VIBBO og Styrerommet.

Godt valg. Hilsen Lars

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- **Bengt Gerhardsen**

Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerne som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene ☐

- **Borger Løfsgaard**

Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.

Jeg har noe byggeteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- **Helge Vinorum**

Lang erfaring som medlem og styreleder i flere firmaer og i frivillige organisasjoner.

- **Mette Løkken-Gylder**

Jeg har vært medlem av styret nå i ett år og hatt ansvaret for økonomi. Det har vært interessant, lærerikt, arbeidskrevende og morsomt. Jeg tar gjerne gjenvalg for en ny periode på 2 år, da styrevervet har gitt meg mye og jeg er klar for å fortsette å ivareta beboernes midler på en best mulig måte. Det er lagt ned mye jobb i oppstarten og læringskurven har vært bratt og interessant. Jeg er en person som liker å ha kontroll og brenner for god økonomistyring, ryddighet og et transparent og åpent sameie.

Jeg har jobbet med regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og de siste år som finse controller. Privat har jeg vært styremedlem i flere perioder i Lørenskog Ishockey klubb og Ishockey kretsen. Har også vært tillitsvalgt i kontrollkomite i forbund og klubb, samt revisor i krets.

Føler stort engasjement og har fortsatt energi og lyst til å gjøre en best mulig jobb for vårt fantastiske sameie.

- **Morten Granhaug**

Jobber til daglig med eiendom, utleie og forvaltning av leiligheter og bygårder i Oslo og Akershus.

Har jobbet profesjonelt som styreleder i sameieselskaper siden 2012.

Er opptatt av totalmiljøet i Skårerbyen, og har etter hvert opparbeidet god kommunikasjon med ulike etater i Lørenskog kommune, da jeg er styreleder i Skårerbyen 1 og Skårerbyen 3 Sameie med henholdsvis 248 og 189 seksjoner.

Ønsker alle et godt valg ☐

- **Nils Gustav Roland**

Erfaring: Med ett års erfaring som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til sameiets drift og utfordringer, noe som gjør meg godt rustet til å fortsette å representere sameiet.

Dedikasjon: Jeg er sterkt dedikert til å sikre sameiets beste interesser og arbeide for å skape et trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboerne.

Kunnskap og kompetanse: Med min bakgrunn og kunnskap som jeg nå har opparbeidet meg innenfor styrearbeid og sameiedrift, kan jeg bidra med verdifull innsikt og kompetanse til styrearbeidet.

Engasjement: Jeg er motivert og engasjert i å fortsette å gjøre en forskjell for sameiet og dets beboere. Jeg vil fortsette å jobbe hardt for å løse eventuelle utfordringer og bidra til positiv utvikling.

Åpenhet og samarbeid: Jeg verdsetter åpen kommunikasjon og samarbeid, og vil jobbe for å sikre at alle beboernes stemmer blir hørt og at beslutninger blir tatt på en rettferdig og transparent måte.

Samlet sett mener jeg at min erfaring, dedikasjon og engasjement gjør meg til en god kandidat for å fortsette som styremedlem i sameiet.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- **Bengt Gerhardsen**

Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerne som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene□

- **Borger Løfsgaard**

Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.

Jeg har noe byggteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- **Ebba Elisabeth Parelius**

Har styre erfaring fra 2 borettslag over 20 år. Interessert i å skape gode forhold for alle som bor i Skårerbyen.

- **Elias Brosstad**

Har du lurt på hvem du skal stemme på som styremedlem? Med risiko for å fremstå som en bruktbilselger: Jeg har løsningen på alle dine problemer!

Mitt navn er Elias Brosstad, og i mine 26 år på jorden har jeg rukket å samle sammen et par erfaringer som jeg ydmykt mener at ruster meg til å ta fatt på et styreverv. Uten å skulle utsette dere for en CV-oppramsing kan jeg nevne at jeg har vært henholdsvis tillitsvalgt og styremedlem i ulike organisasjoner nesten sammenhengende siden jeg var 16, blant annet i Elevorganisasjonen, på universitetet og i Norsk Sykepleierforbund. Sistnevnte avslører grunnutdanningen min, og gjennom min tid i ulike deler av helsevesenet har jeg blitt beskrevet av andre som en menneskekjenner.

De siste par årene har jeg dog blitt dratt mot det organisatoriske og det administrative, og jobber i dag som prosjektleder for en stor norsk IT-bedrift. Der koordinerer jeg leveranse av programvare til norske kommuner.

Det å kunne håndtere det administrative arbeidet i et styre, samtidig som man ikke mister det menneskelige perspektivet, mener jeg er en essensiell egenskap som et styremedlem må inneha. Dersom dere velger å gi meg tilliten til vervet, vil jeg gjøre mitt ytterste for å ivareta begge disse aspektene ved arbeidet.

Godt valg!

- **Mette Løkken-Gylder**

Jeg har vært medlem av styret nå i ett år og hatt ansvaret for økonomi. Det har vært interessant, lærerikt, arbeidskrevende og morsomt. Jeg tar gjerne gjenvall for en ny periode på 2 år, da styrevervet har gitt meg mye og jeg er klar for å fortsette å ivareta beboernes midler på en best mulig måte. Det er lagt ned mye jobb i oppstarten og læringskurven har vært bratt og interessant. Jeg er en person som liker å ha kontroll og brenner for god økonomistyring, ryddighet og et transparent og åpent sameie.

Jeg har jobbet med regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og de siste år som finse controller. Privat har jeg

vært styremedlem i flere perioder i Lørenskog Ishockey klubb og Ishockey kretsen. Har også vært tillitsvalgt i kontrollkomite i forbund og klubb, samt revisor i krets.

Føler stort engasjement og har fortsatt energi og lyst til å gjøre en best mulig jobb for vårt fantastiske sameie.

- **Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi**

-Har et ungt perspektiv som er greit å ha med i meningsutveksling.

-Har juristutdanning, som vil være nyttig i forbindelse med sameierettslige spørsmål.

- **Morten Granhaug**

Jobber til daglig med eiendom, utleie og forvaltning av leiligheter og bygårder i Oslo og Akershus.

Har jobbet profesjonelt som styreleder i sameieselskaper siden 2012.

Er opptatt av totalmiljøet i Skårerbyen, og har etter hvert opparbeidet god kommunikasjon med ulike etater i Lørenskog kommune, da jeg er styreleder i Skårerbyen 1 og Skårerbyen 3 Sameie med henholdsvis 248 og 189 seksjoner.

Ønsker alle et godt valg ☐

- **Nils Gustav Roland**

Erfaring: Med ett års erfaring som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til sameiets drift og utfordringer, noe som gjør meg godt rustet til å fortsette å representere sameiet.

Dedikasjon: Jeg er sterkt dedikert til å sikre sameiets beste interesser og arbeide for å skape et trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboerne.

Kunnskap og kompetanse: Med min bakgrunn og kunnskap som jeg nå har opparbeidet meg innenfor styrearbeid og sameiedrift, kan jeg bidra med verdifull innsikt og kompetanse til styrearbeidet.

Engasjement: Jeg er motivert og engasjert i å fortsette å gjøre en forskjell for sameiet og dets beboere. Jeg vil fortsette å jobbe hardt for å løse eventuelle utfordringer og bidra til positiv utvikling.

Åpenhet og samarbeid: Jeg verdsetter åpen kommunikasjon og samarbeid, og vil jobbe for å sikre at alle beboernes stemmer blir hørt og at beslutninger blir tatt på en rettferdig og transparent måte.

Samlet sett mener jeg at min erfaring, dedikasjon og engasjement gjør meg til en god kandidat for å fortsette som styremedlem i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bengt Gerhardsen**

Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerne som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene☐

- **Borger Løfsgaard**

Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.

Jeg har noe byggeteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

-Har et ungt perspektiv som er greit å ha med i meningsutveksling.

-Har juristutdanning, som vil være nyttig i forbindelse med sameierettslige spørsmål.

Sak 8

Husordensregler, endring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en endring/presisering av husordensregler vedr sykkelparkering og balkonger/terrasser.

Kun avsnitt som endres er oppført:

§3. Orden i fellesområdene

Opprinnelig avsnitt:

Sykkelparkering finnes kun utendørs, sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt eller åpenbart ikke i bruk kan fjernes av styret uten videre varsel. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Nytt avsnitt:

Sykkelparkering finnes utendørs, og et begrenset antall i tilrettelagt sykkelbod. Sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt, eller åpenbart ikke i bruk, kan fjernes av styret uten videre varsel. Har man ikke sykkelplass i tilrettelagt bod, og vil lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Opprinnelig avsnitt:

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. Balkongene/terrassene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som normalt skal i boden, som bilhjul og sykler.

Nytt avsnitt:

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. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringene vedtas.

Sak 9

Vedtekter, endring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret vil endre vedtektene vedr. salg av parkeringsplass slik at dette kun er tillatt innen sameiet.

Kun avsnitt som endres er oppført:

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 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.

Nytt 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 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 i Skårerbyen 2 sameie.

Dette avsnitt slettes:

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.

Fra Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

Opprinnelig avsnitt:

§ 6

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 og eller leie ut p-plass fritt.

Nytt avsnitt:

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.

Dette avsnitt slettes:

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 og eller leie ut p-plass fritt.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringene vedtas.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Langøy	Rådmann Paulsens Gate 42
Styremedlem	Yngve Eliassen	Villaveien 20 F
Styremedlem	Morten Granhaug	Søster Mathildes Gate 36
Styremedlem	Mette Løkken-Gylder	Rådmann Paulsens Gate 42
Styremedlem	Anne Kjersti Rustad	Rådmann Paulsens Gate 36
Varamedlem	Nils Gustav Roland	Rådmann Paulsens Gate 36

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 248 seksjoner.

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Læringskurven har vært bratt. Styreleder har hatt størst arbeidsmengde med nærmest daglig oppfølging på Vibbo, kontrollrunder av tekniske innretninger, innhente tilbud for gode avtaler mm. Økonomi har også lagt ned mye tid for å få på plass budsjetter og oppfølgings strukturer for en best mulig kostnadskontroll. Hele styret har samarbeidet og jobbet mye og godt gjennom 2023.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler 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 13 styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Ivertsatt 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.

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Det bemerkes at 2023 kun har hatt ca. 10 mnd. drift. De fleste servicekontrakter blir gjennomført etter ett års drift og blir først kostnadsført i 2024. Det er i perioden også innhentet dobbel husleie for oppstarts kapital og investeringer. Arbeidskapitalen ved årsskiftet, samt driftsresultatet, er derfor kunstig høyt i forhold til et normalt år.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 120 381,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det bemerkes at resultatregnskapet kun har 10 mnd drift og ulikt tidsintervall for innflytning. Budsjettet gjelder for fullt driftsår.

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,-.

Styret minner om at for VA kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til bruk av vann.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de 2 siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024. Strømstøtten videreføres, men er noe redusert. Mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing og vi håper dermed at energikostnadene, for den enkelte, vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Skårerbyen 2 har avregning på fjernvarme, varmt- og kaldt. Disse postene vises derfor ikke i resultatet, men føres i balansen. Det er derfor ikke budsjettert med verken inntekter eller kostnader på dette.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skårerbyen 2 Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 21XSH-8SCGT-LENU-UFONY-MOAMD-4INYS

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930 783 463, KUNDENR. 1595

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 10.01.23 til 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	5 180 164	0	10 485 000
Ladeinntekter EL-bil	15	92 747	0	240 000
Andre inntekter	3	65 602	0	24 600
SUM DRIFTSINNEKTER		5 338 513	0	10 749 600
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-53 580
Styrehonorar		0	0	-380 000
Avskrivninger	11	-24 774	0	0
Revisjonshonorar	4	-27 174	0	-22 964
Forretningsførerhonorar		-111 700	0	-290 000
Konsulenthonorar	5	-21 522	0	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-251 473	0	-1 670 000
Forsikringer		-282 549	0	-547 600
Kommunale avgifter	7	-375 364	0	-1 300 000
Energi/fyring	8/15	-273 991	0	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 116	0	-1 398 400
Andre driftskostnader	9	-1 210 285	0	-3 879 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 105 948	0	-10 311 944
DRIFTSRESULTAT		2 232 565	0	437 656
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	11 688	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 688	0	0
ÅRSRESULTAT		2 244 253	0	437 656
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		2 244 253		

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	11	123 872
SUM ANLEGGSMIDLER		123 872
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		171 670
Forskuddsbetalte kostnader		317 419
Andre kortsiktige fordringer	12	20 520
Driftskonto OBOS-banken		2 978 152
Sparekonto OBOS-banken II		102 882
SUM OMLØPSMIDLER		3 590 642
SUM EIENDELER		3 714 514
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		2 244 253
SUM EGENKAPITAL		2 244 253
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		245 961
Leverandørgjeld		654 969
Energiavregning	13	296 331
Annen kortsiktig gjeld	14	273 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 470 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 714 514
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Lørenskog, 07.02.2024		
Styret i Skårerbyen 2 Sameie		
Lars Langøy/s/	Yngve Eliassen/s/	Morten Granhaug/s/
Mette Løkken-Gylder/s/	Anne Kjersti Rustad/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 561 091
Selvaag Pluss s.avg.	984 906
Startkapital Sameie	764 692
Internett	497 357
Startkapital Pluss	477 000
Garasjeleie	127 427
Selvaag Pluss Drift	164 996
TV	83 255
Oppstartkapital overført Selvaag Bolig AS(Pluss)	-477 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 183 724

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 180 164

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	600
Regnskapskorrigeringer	2
Opplegg to ladestasjoner	65 000
SUM ANDRE INNTEKTER	65 602

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 174.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 772
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-21 522

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 297
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 829
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 407
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-251 473

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-375 364
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 364

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-155 013
Andre fyringskostnader	-118 977
SUM ENERGI / FYRING	-273 991

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 228
Vaktmestertjenester	-169 771
Vakthold	-139 240
Renhold ved firmaer	-149 869
Snørydding	-12 475
Andre fremmede tjenester	-620
Serviceavtale og livsstilkonsept	-726 200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 002
Andre kontorkostnader	-3 268
Gaver	-570
Bank- og kortgebyr	-3 365
Velferdskostnader	-1 098
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 210 285

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 069
SUM FINANSINTEKTER	11 688

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER****Kameraanlegg**

Tilgang 2023	148 646	
Avskrevet i år	-24 774	
		123 872
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		123 872

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-24 774****NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter	20 520
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 520

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 744 292
SUM INNTEKTER	-1 744 292

KOSTNADER

Fjernvarme	973 921
Vann/avløp	474 040
SUM KOSTNADER	1 447 961

SUM ENERGIAVREGNING	-296 331
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt 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: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Oppstartkapital Selvaag Pluss	-273 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-273 000

Note: 15**LADEINTEKTER**

Ladeinntekter	92 747
Andre fyringskostnader (Strøm ladere)	-118 997
Underdekning	-26 230

Skyldes belastet effektavgift som ikke er innhentet via ladepris til brukerne.
Tvistesak pågår.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

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 Langøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.</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 2023.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lars Langøy

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

Helge Vinorum

Mette Løkken-Gylde

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

Ebba Elisabeth Parelius

Elias Brosstad

Mette Løkken-Gylde

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Sak 8 Husordensregler, endring

Endringene vedtas.

For

Mot

Sak 9 Vedtekter, endring

Endringene vedtas.

For

Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Skårerbyen 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 930783463

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lars Langøy er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **40**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Nils Gustav Roland og Mette Løkken-Gylder er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **37**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring Kameraovervåking

Styret fremmer forslag om å sette opp kameraovervåking i sameiet. Begrunnelsen for dette er beboernes generelle trygghet, samt at sameier oftere blir utsatt for tyveri av vareleveranser, og innbrudd, hærverk og forsøpling i bl.a. boder, garasje og fellesområder. Styret mener kameraovervåking er et godt og forebyggende tiltak.

I henhold til gjeldende forskrifter og regelverk fra datatilsynet, anbefales det at kameraovervåking vedtektsfestes. Styret foreslår derfor at det tas inn i et punkt om kameraovervåking i vedtektene.

§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.

Forslag til vedtak:

Kameraovervåking på sameiets områder vedtas, vedtektene blir endret og det blir lagt inn §12 slik som beskrevet over.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Kameraovervåking installasjon

Saken kommer kun til behandling hvis sak 4 får nødvendig flertall.

Styret har innhentet tilbud på kameraovervåking Hus 1, og beregner totalpris ca. kr. 250.000,- for Hus 1-2-3.

Styrets innstilling

Sameiere stemmer for forslaget til kameraovervåking.

Forslag til vedtak:

Sameiere stemmer for forslaget til kameraovervåking.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Møteleder Lars Langøy

Protokollvitne: Nils Gustav Roland /S/

Protokollvitne: Mette Løkken- Gylder



Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet

**ORDENSREGLER
FOR
SERVICEOMRÅDET SKÅREBYEN PLUSS**

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Av hensyn til sikkerhet og verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet. Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.
2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt service plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.
3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.
4. Selskapsrommet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Arrangementer skal være avsluttet kl. 01.30 og lokalene ryddet og forlatt senest kl. 02.00. Det er ikke tillatt å medbringe musikkanlegg, DJ eller orkester. Når serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsrom kan ikke benyttes av utenforstående eller til kommersielle formål.

På høytidsdager som 17. mai, julaften, nyttårsaften og andre høytidsdager er selskapsrommet forbeholdt felles arrangementer i beboernes regi.

Loungeområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i selskapsrommet.
5. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet gjelder egne rutiner for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.
6. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.
7. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.
8. Skade på inventar og utstyr i serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.
9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesteleilighet.

Løpenummer for forretning: 613691077
 Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

 Organisasjonsnr 842566142
 Navn LØRENSKOG KOMMUNE

Adresse Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

 Fødselsdato/Orgnr 823559682
 Navn PROSJEKT SKÅRERLØKKA AS

Bruksenhe Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

 Knr 3029
 Gnr 102
 Bnr 463

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Enr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3029	102	463	0	1	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	2	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	3	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	4	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	5	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	6	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	7	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	8	97 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	9	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	10	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	11	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	12	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	13	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	14	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	15	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	16	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	17	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	18	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	19	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei



05.12.2022 13:21

Side 1 av 8


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3029	102	463	0	20	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	21	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	22	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	23	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	24	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	25	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	26	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	27	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	28	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	29	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	30	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	31	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	32	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	33	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	34	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	35	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	36	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	37	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	38	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	39	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	40	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	41	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	42	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	43	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	44	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	45	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	46	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	47	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	48	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	49	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	50	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	51	95 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	52	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

05.12.2022 13:21

Side 2 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	53	56 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	54	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	55	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	56	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	57	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	58	59 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	59	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	60	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	61	87 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	62	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	63	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	64	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	65	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	66	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	67	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	68	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	69	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	70	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	71	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	72	99 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	73	94 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	74	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	75	75 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	76	73 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	77	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	78	61 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	79	55 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	80	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	81	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	82	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	83	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	84	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	85	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

05.12.2022 13:21

Side 3 av 8


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3029	102	463	0	86	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	87	89 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	88	89 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	89	109 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	90	62 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	91	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	92	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	93	37 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	94	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	95	76 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	96	100 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	97	93 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	98	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	99	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	100	96 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	101	78 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	102	50 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	103	103 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	104	97 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	105	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	106	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	107	69 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	108	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	109	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	110	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	111	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	112	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	113	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	114	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	115	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	116	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	117	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	118	85 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

05.12.2022 13:21

Side 4 av 8

Melding til tinglysing

Kn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	119	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	120	121 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	121	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	122	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	123	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	124	68 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	125	142 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	126	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	127	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	128	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	129	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	130	84 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	131	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	132	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	133	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	134	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	135	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	136	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	137	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	138	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	139	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	140	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	141	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	142	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	143	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	144	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	145	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	146	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	147	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	148	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	149	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	150	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	151	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

05.12.2022 13:21

Side 5 av 8

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	152	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	153	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	154	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	155	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	156	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	157	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	158	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	159	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	160	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	161	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	162	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	163	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	164	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	165	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	166	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	167	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	168	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	169	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	170	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	171	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	172	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	173	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	174	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	175	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	176	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	177	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	178	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	179	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	180	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	181	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	182	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	183	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	184	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

05.12.2022 13:21

Side 6 av 8


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	SNr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3029	102	463	0	185	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	186	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	187	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	188	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	189	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	190	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	191	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	192	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	193	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	194	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	195	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	196	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	197	92 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	198	91 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	199	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	200	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	201	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	202	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	203	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	204	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	205	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	206	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	207	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	208	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	209	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	210	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	211	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	212	88 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	213	72 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	214	46 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	215	66 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	216	104 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	217	64 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 7 av 8

05.12.2022 13:21


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sametiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	102	463	0	218	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	219	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	220	52 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	221	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	222	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	223	45 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	224	49 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	225	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	226	83 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	227	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	228	83 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	229	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	230	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	231	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	232	40 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	233	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	234	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	235	102 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	236	82 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	237	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	238	38 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	239	90 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	240	36 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	241	102 / 15769	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	102	463	0	242	84 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	243	63 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	244	160 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	245	1 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	246	1 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	247	1 / 15769	Næringsseksjon	Nei	Nei
3029	102	463	0	248	164 / 15769	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MOTTATT
19 OKT. 2022
Lørenskog kommune

22/7665-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog 84256642	Pl. 304 1471 Lørenskog	Skem 90775842

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Prosjekt Skårerløkka AS	823 559 682		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	102	463	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
823 559 682	Prosjekt Skårerløkka AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	se	vedlegg		13				25				37			49	
2				14				26				38			50	
3				15				27				39			51	
4				16				28				40			52	
5				17				29				41			53	
6				18				30				42			54	
7				19				31				43			55	
8				20				32				44			56	
9				21				33				45			57	
10				22				34				46			58	
11				23				35				47			59	
12				24				36				48			60	
Sum tellere: 15569				15769				Nevner = 15569				15769				

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-22	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
<p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
<p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>
<p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
<p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

Dato	27/12	Innsenderens underskrift	[Handwritten Signature]
------	-------	--------------------------	-------------------------


8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo, 27/a-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Paul Børseth</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver PAUL BØRSETH
Sted og dato Oslo, 27/a-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Paul Børseth</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver PAUL BØRSETH
Sted og dato Oslo, 27/a-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Paul Børseth</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver PAUL BØRSETH
Sted og dato Oslo, 27/a-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Paul Børseth</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver PAUL BØRSETH
Sted og dato Oslo, 27/a-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Paul Børseth</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver PAUL BØRSETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver


FOR PROJEKT SKAPERECORDED AS

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3029	Kommunens navn Lørenskog	Gårdsnr. 402	Bruksnr. 463	Festenr.
Dato 08.11.2022	Underskrift <i>Sabine Kjelund</i>	Stempel 		

Dato 27/a-22	Innsenderens underskrift <i>Paul Børseth</i>
-----------------	---

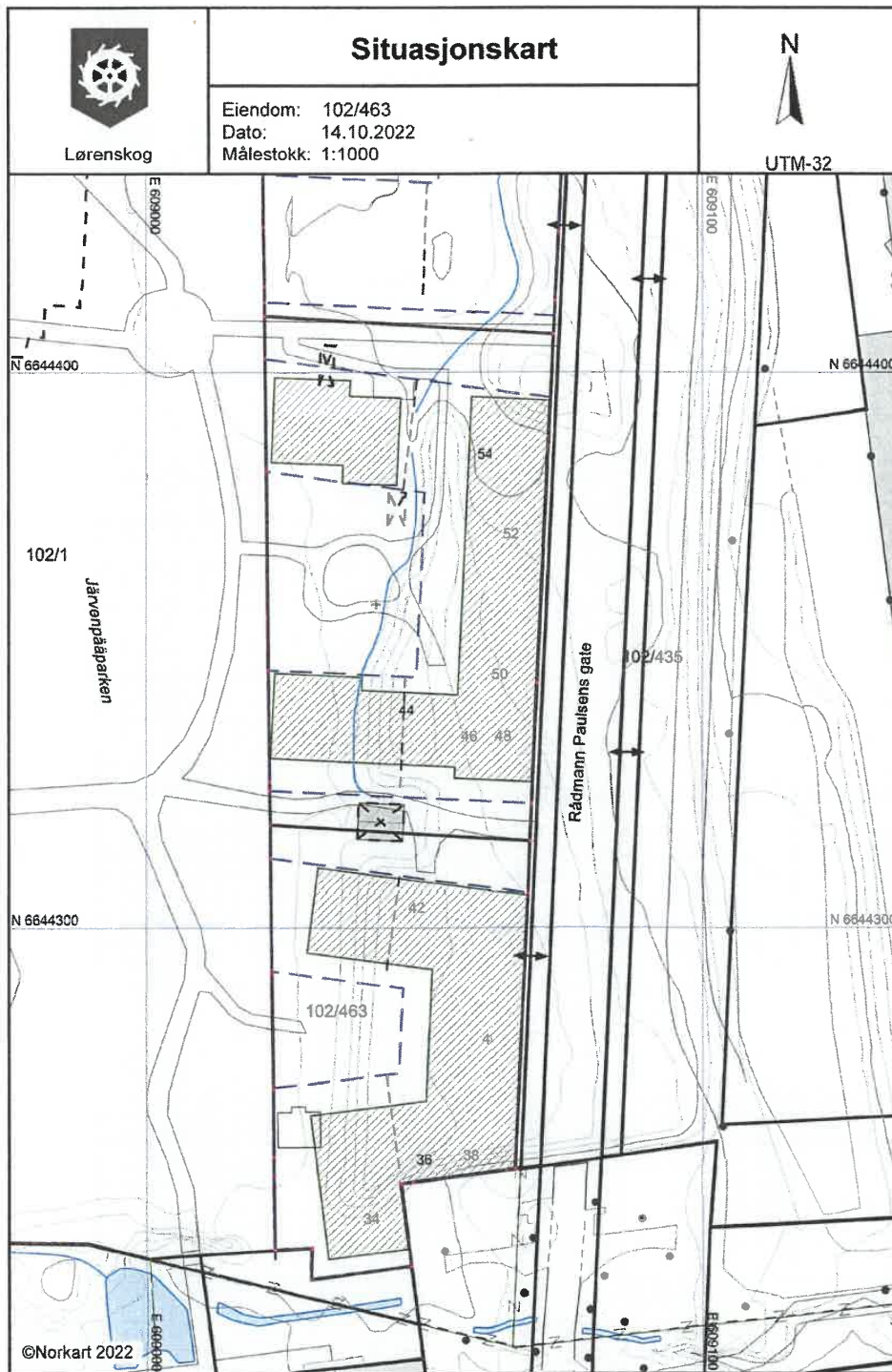
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		15769		Nevner =		15769													

Dato	Innsenderens underskrift
27/1-22	

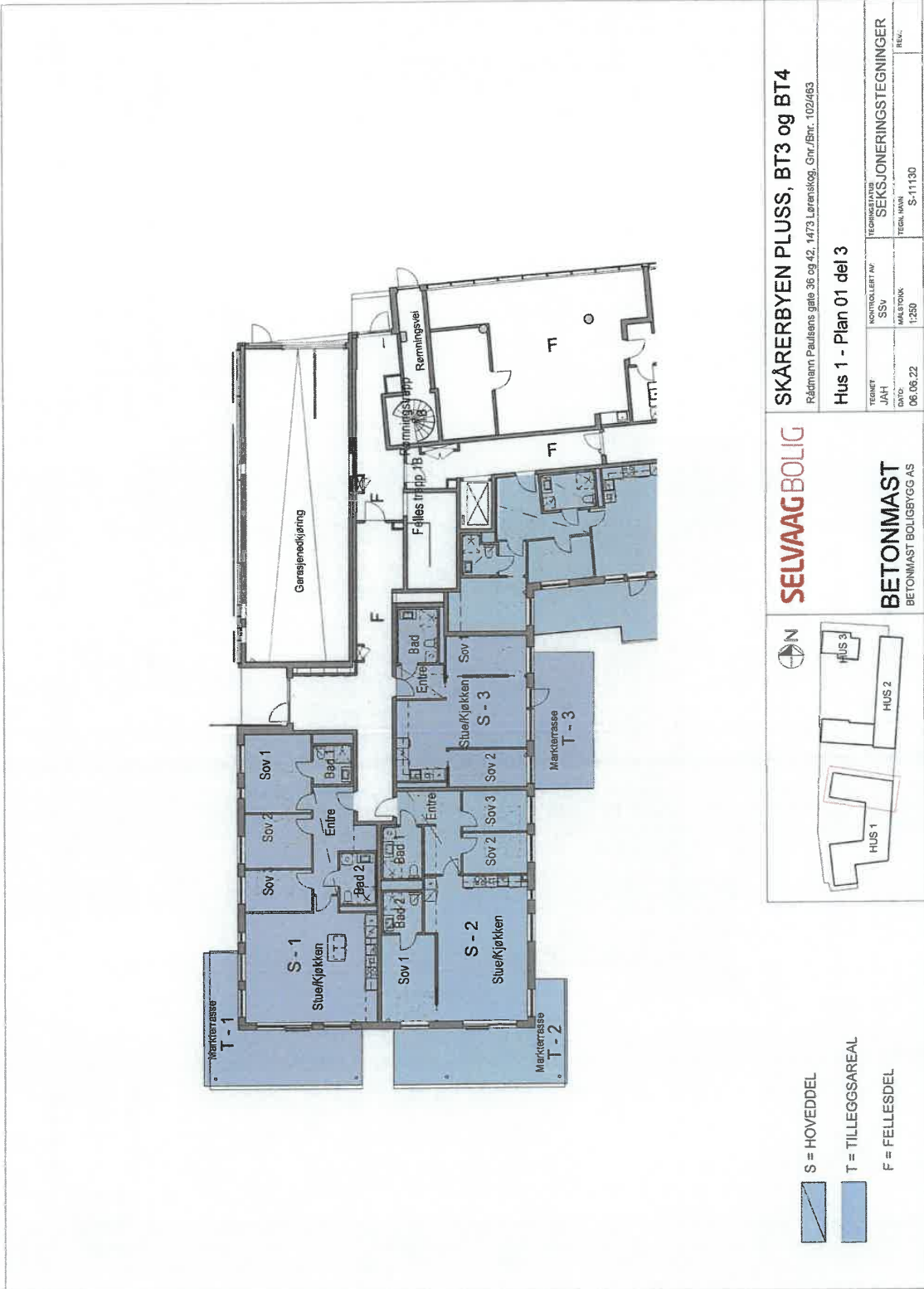
Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4																			
Gnr 102 Bnr 463 Lørenskog kommune																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebråk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Bråk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	95	B	51	B	95	B	101	B	78	B	151	B	38	B	201	B	82	B
2	B	88	B	52	B	88	B	102	B	50	B	152	B	45	B	202	B	36	B
3	B	56	B	53	B	56	B	103	B	103	B	153	B	49	B	203	B	52	B
4	B	75	B	54	B	45	B	104	B	97	B	154	B	90	B	204	B	38	B
5	B	59	B	55	B	75	B	105	B	85	B	155	B	36	B	205	B	38	B
6	B	38	B	56	B	73	B	106	B	85	B	156	B	45	B	206	B	45	B
7	B	87	B	57	B	38	B	107	B	69	B	157	B	45	B	207	B	49	B
8	B	97	B	58	B	59	B	108	B	85	B	158	B	88	B	208	B	90	B
9	B	95	B	59	B	38	B	109	B	85	B	159	B	72	B	209	B	36	B
10	B	88	B	60	B	87	B	110	B	88	B	160	B	46	B	210	B	45	B
11	B	56	B	61	B	87	B	111	B	85	B	161	B	92	B	211	B	45	B
12	B	45	B	62	B	50	B	112	B	85	B	162	B	91	B	212	B	88	B
13	B	75	B	63	B	49	B	113	B	88	B	163	B	45	B	213	B	72	B
14	B	73	B	64	B	45	B	114	B	85	B	164	B	64	B	214	B	46	B
15	B	38	B	65	B	50	B	115	B	85	B	165	B	82	B	215	B	66	B
16	B	59	B	66	B	37	B	116	B	88	B	166	B	36	B	216	B	104	B
17	B	38	B	67	B	45	B	117	B	85	B	167	B	52	B	217	B	64	B
18	B	87	B	68	B	46	B	118	B	85	B	168	B	38	B	218	B	82	B
19	B	87	B	69	B	50	B	119	B	88	B	169	B	38	B	219	B	36	B
20	B	50	B	70	B	37	B	120	B	121	B	170	B	45	B	220	B	52	B
21	B	49	B	71	B	37	B	121	B	88	B	171	B	49	B	221	B	38	B
22	B	45	B	72	B	99	B	122	B	88	B	172	B	90	B	222	B	38	B
23	B	50	B	73	B	94	B	123	B	90	B	173	B	36	B	223	B	45	B
24	B	37	B	74	B	45	B	124	B	68	B	174	B	45	B	224	B	49	B
25	B	45	B	75	B	75	B	125	B	142	B	175	B	45	B	225	B	90	B
26	B	46	B	76	B	73	B	126	B	72	B	176	B	88	B	226	B	83	B
27	B	50	B	77	B	38	B	127	B	46	B	177	B	72	B	227	B	82	B
28	B	37	B	78	B	61	B	128	B	92	B	178	B	46	B	228	B	83	B
29	B	37	B	79	B	55	B	129	B	91	B	179	B	92	B	229	B	82	B
30	B	95	B	80	B	50	B	130	B	84	B	180	B	91	B	230	B	90	B
31	B	88	B	81	B	37	B	131	B	36	B	181	B	45	B	231	B	38	B
32	B	56	B	82	B	45	B	132	B	52	B	182	B	64	B	232	B	40	B
33	B	45	B	83	B	46	B	133	B	38	B	183	B	82	B	233	B	90	B
34	B	75	B	84	B	50	B	134	B	38	B	184	B	36	B	234	B	36	B
35	B	73	B	85	B	37	B	135	B	45	B	185	B	52	B	235	B	102	B
36	B	38	B	86	B	37	B	136	B	49	B	186	B	38	B	236	B	82	B
37	B	59	B	87	B	89	B	137	B	90	B	187	B	38	B	237	B	90	B
38	B	38	B	88	B	89	B	138	B	36	B	188	B	45	B	238	B	38	B
39	B	87	B	89	B	109	B	139	B	45	B	189	B	49	B	239	B	90	B
40	B	87	B	90	B	62	B	140	B	45	B	190	B	90	B	240	B	36	B
41	B	50	B	91	B	46	B	141	B	88	B	191	B	36	B	241	B	102	B
42	B	49	B	92	B	50	B	142	B	72	B	192	B	45	B	242	N	84	
43	B	45	B	93	B	37	B	143	B	46	B	193	B	45	B	243	N	63	
44	B	50	B	94	B	92	B	144	B	92	B	194	B	88	B	244	N	160	
45	B	37	B	95	B	76	B	145	B	91	B	195	B	72	B	245	N	1	
46	B	45	B	96	B	100	B	146	B	45	B	196	B	46	B	246	N	1	
47	B	46	B	97	B	93	B	147	B	64	B	197	B	92	B	247	N	1	
48	B	50	B	98	B	50	B	148	B	36	B	198	B	91	B	248	N	164	B
49	B	37	B	99	B	85	B	149	B	52	B	199	B	45	B				
50	B	37	B	100	B	96	B	150	B	38	B	200	B	64	B				
Sum tellere:		15 769				Nevner =				15 769									

Dato 27/9-22	Innsenderens underskrift 
------------------------	---

BESKYTTET





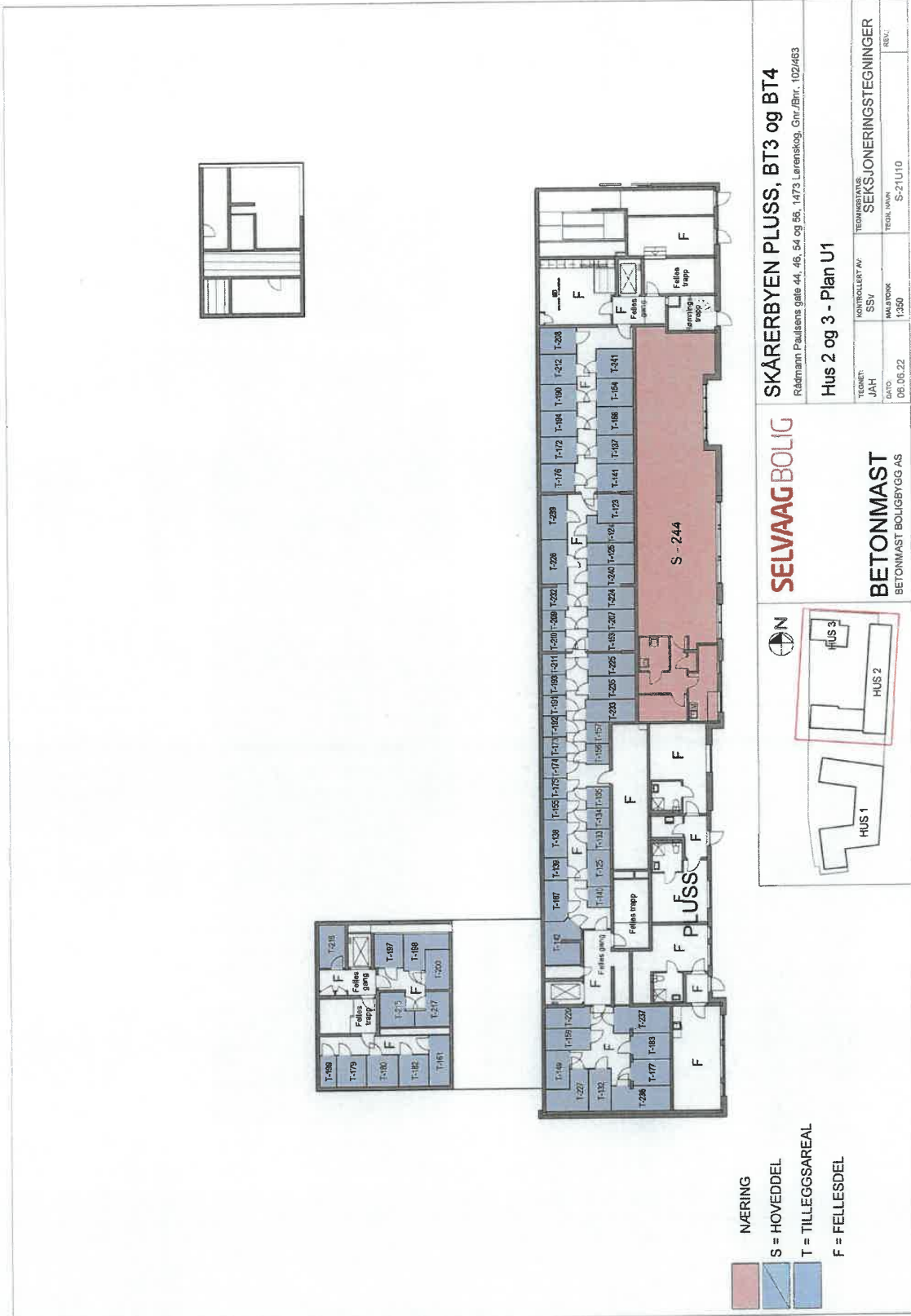


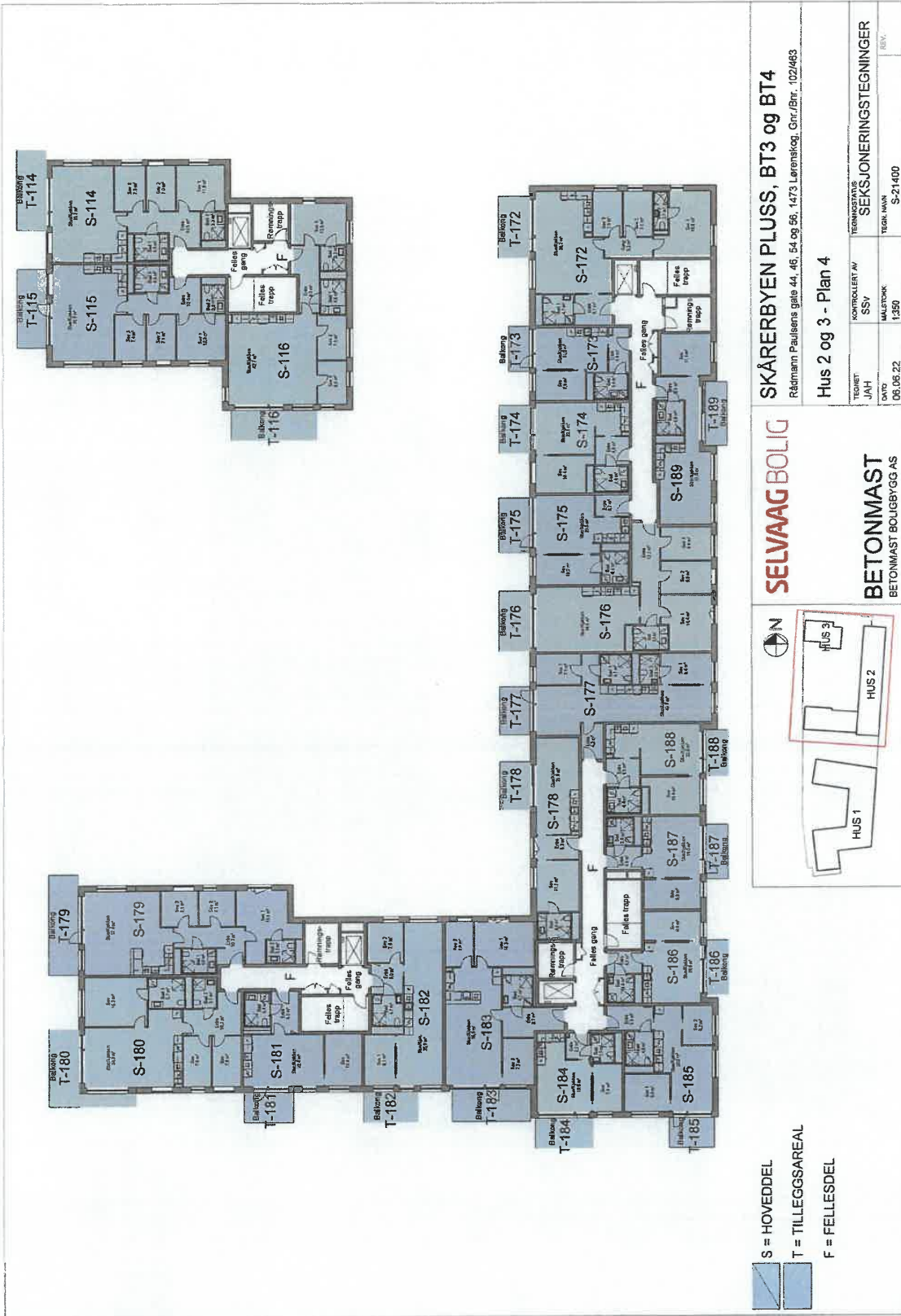
SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4	
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lerensskog, Gnr./Bnr. 102/463	
Hus 1 - Plan 01 del 3	
TEKNET	TEKNIKPLANID
JAH	SSU
DAVO	MAKSTOKK
06.08.22	1:250
	REK.
	S-11130

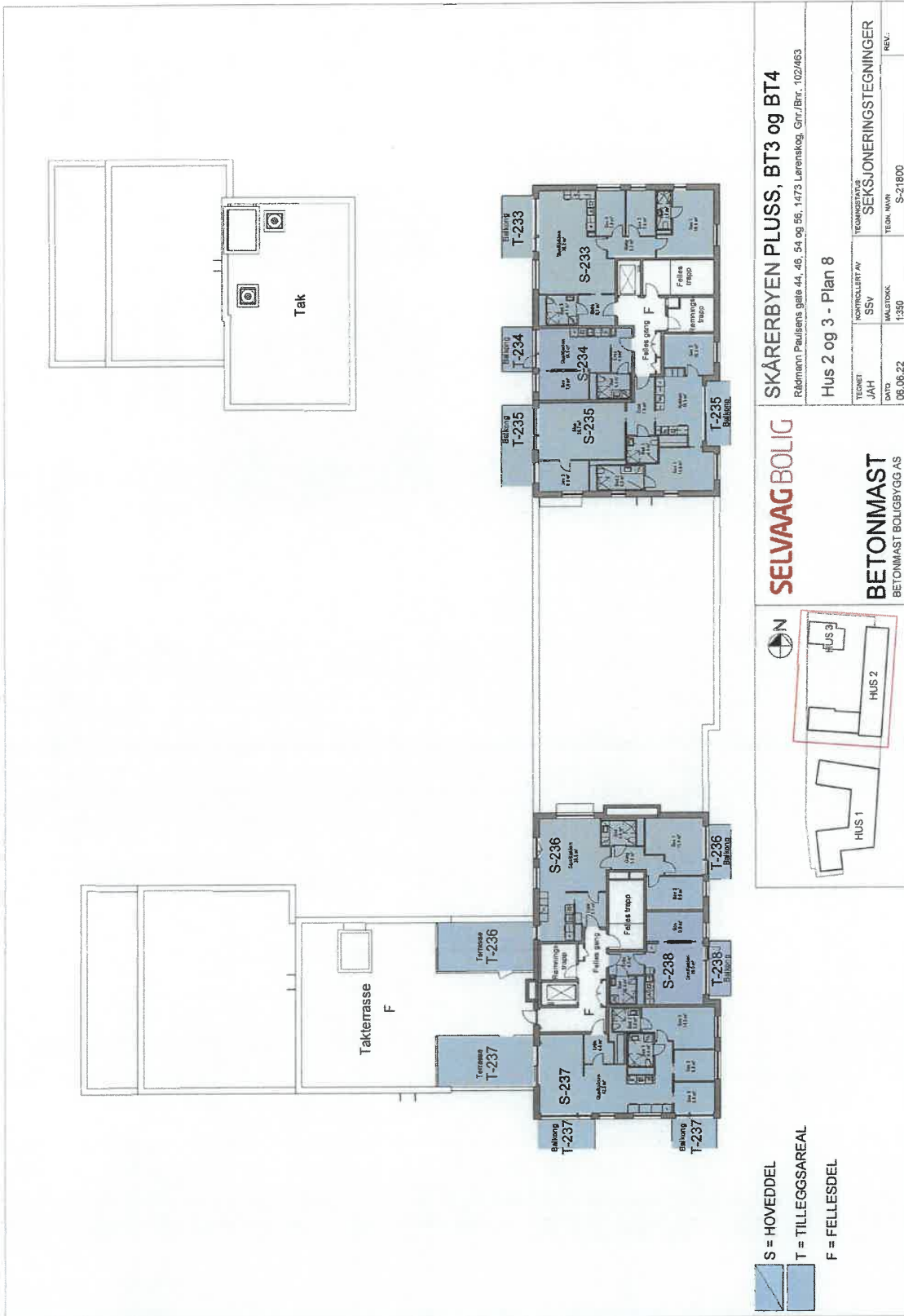
SELVAAGBOLIG

BETONMAST
 BETONMAST BOLIGBYGG AS

SKÅRERBYEN PLUSS, BT3 og BT4	
Rådmann Paulsens gate 36 og 42, 1473 Lerensskog, Gnr./Bnr. 102/463	
Hus 1 - Plan 01 del 3	
TEKNET	TEKNIKPLANID
JAH	SSU
DAVO	MAKSTOKK
06.08.22	1:250
	REK.
	S-11130









Lørenskog

Dato:

07.11.2022

Målestokk:

1:1000



UTM-32

Situasjonskart



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/33681/200
Uthentet 2024-02-12 09:53





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/33681/200
Uthentet 2024-02-12 09:53





Betonmast Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Vår referanse
20/3327-169

Saksbehandler / telefon
Omaad Aslam / 45 87 46 60

Dato
25.03.2024

Ferdigattest - Nye boligblokker

Adresse Rådmann Paulsens gate 34 - 56	Gnr./bnr./fnr./snr. 102/463//	Bygning
Ansvarlig søker Betonmast Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	Tiltakshaver Skårer Bolig AS Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nytt bygg	Bygningstype: Stort frittll. boligbygg på 5 -> etasjer	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.02.2024. Ved en inkurie ble det skrevet feil adresse i ferdigattesten datert 15.03.2024 (saksnr. 20/3327-168), den ferdigattesten utgår.

Rammetillatelse for oppføring av 3 nye boligblokker med 242 boenheter, garasjeanlegg og næringsdel ble gitt 20.07.2020 (saksnr. 20/3327-13). Endringene ble godkjent i dok. 20/3327-53, 78, 88 og 112.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Omaad Aslam
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent
Vedlegg:
Gjennomføringsplan v/20

Kopi av brevet sendt til:
Skårer Bolig AS



Plan 03
1:200



Plan 04 - 05
1:200



BETONMAST

PROJEKT			
SELVAAG BOLIG AS			
BYGGING			
BETONMAST BOLIGBYGG AS			
RAMMESØKNAD			
RISIKO			
SKÅRER VEST DEVEIST C2/7			
TILBUD NR. 2019/010			
Plan 03 - 05			
NO	CDT	102	1
NTM10	MA2000	A1	1:200
UTDARBEIDET AV	JANHEB	89v	20.03.20
UTDARBEIDET AV	ACG-1000		



C:\Users\johannes\Documents\2019\010\CDT\Kup\plan03_05.dwg



Plan 01
1:200



Plan 02
1:200



BETONMAST

PROSJEKTOR
SELVAAG BOLIG AS

PROSJEKTLEDER
BETONMAST BOLIGBYGG AS

TEKNISSKISSE
RAMME SKISSE

PROSJEKT
SKARER VEST DELFELT C2T

TEIING OPPÅTTER
Plan 01 - 02

BLK	DEL	GAESKID	SKALNOM
B4	C2T	102	1

KORREKTURPROSJEKT
NTM10

TEIING AV
JANNEE

PROSJEKTOR
24100138

PROSJEKTLEDER
A-C2-1010

REV: B





036
SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 3A, 3B, 4 OG 10
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

Sist revidert 25.07.23

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.08.2017.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning (detaljhandel) / kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei (o_Vei)
- Gang- og sykkelvei (o_GS1)

Område for grønnstruktur

- Park (o_Park)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Sammen med rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden. Anleggstrafikk skal adskilles fra beboertrafikk og gående/syklende med mindre det er til hinder for oppfyllelse av planens rekkefølgekrav. Det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

§ 3.2 Plassering og høyder

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Takoppbygg tillates i inntil 3m høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlede takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4m høyde over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukket toppetasje tillates i fasadeliv. Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på takterrasser. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpäaparken og

offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter. Over regulert offentlig veiareal i Emaljeverksgata som ikke er opparbeidet eller skal opparbeides til kjørevei, fortau eller annen veigrunn som skal overtas av kommunen, tillates balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer kraget ut inntil 1,6 meter. Der elementer krager ut over offentlige arealer må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.

Utenfor byggegrenser innenfor planområdet tillates det etablert forhager tilhørende boliger i 1.etasje med tilhørende hekker og murer, nødvendige trapper/ramper, overbygginger for sykkel/barnevognparkering, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, og forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter.

Parkeringskjeller skal anlegges under terreng innenfor byggegrense for parkering under bakken angitt på reguleringskart. Det tillates ikke anlagt parkeringskjeller under offentlige arealer. Det tillates kulverter som forbinder parkeringskjellere i ulike kvartaler etablert under offentlig gang og sykkelvei. Plassering og utforming av kulverter skal godkjennes av rette veimyndighet.

For Felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 8 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 5 etasjer. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal artikuleres i minst tre volumer. Det skal etableres minst to passasjer/ åpninger til hvert kvartal. En passasje skal orientere seg mot strøkgaten. En passasje/ åpning skal dimensjoneres for adkomst for utrykningskjøretøy til hvert kvartal. Passasjene skal etableres slik at gangtrafikk på tvers av og imellom kvartalene muliggjøres. Der to koter er angitt innenfor samme byggegrense skal bebyggelsen utføres som inntrukken toppetasje eller alternativt ha et etasjesprang. Inntil 80% av takflaten tillates etablert til høyeste regulerte kote. Bebyggelse i nordenden av o_GS1 skal utformes som et fondmotiv.

For delfeltene C1/T, C2/T og C3/T gjelder:

Bebyggelse tillates i maks. 9 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 7 etasjer. Bebyggelse skal terrasserer ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsensgate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien.

§ 3.3 Utnyttelse

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 530m².

Av tillatt bruksareal skal 530m² benyttes til felleslokaler og underskjæringer av bygg i tilknytning til disse fellesarealene innenfor felt B5 og B6. Overnevnte areal kan ikke brukes til andre formål.

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene C1/T, C2/T og C3/T skal ikke overstige 32 000 m².

Arealer helt under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder, skal ikke medregnes i BRA m².

§ 3.4 Bruk

Forretning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Beverting tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen, samt mot grønnstruktur, park.

Mot omkringliggende gater og plasser i nordøstre og sørøstre hjørne av planområdet skal det være utadrettet virksomhet i første etasje.

Innenfor felt C1/T-C3/T skal minimum 40% av sokkeletasjer ha åpne fasader med publikumsrettede virksomheter.

I felt B4/T tillates etablert barnehage i 1. og 2. etasje med inntil 6 avdelinger. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboerne/ allmennheten etter barnehagens stengetid.

§ 3.5 Leilighetsfordeling

Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:

- Maks 20% av leilighetene kan være under 45 m².
 - Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m².
- Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m².

Leilighetsfordelingen skal beregnes for planområdet som helhet. Innenfor hvert felt skal det være en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§ 3.6 Utforming

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming, det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Bebyggelse innenfor et delfelt skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager. Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer, veier, park og torg med hekk/beplantning, bygningsmessig oppkant på maks. 1 meter eller ved annen landskapsmessig bearbeidelse.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trappe-/ heishus og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser. Rekkverk som plasseres over angitt maks. høyde skal fortrinnsvis være transparent/ ha åpen struktur/utførelse, men skal uansett utformes som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

§ 3.7 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/hager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides min 25 m² uteoppholdsarealer per boenhet. Maks. 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7m² der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres en nærlekeplass i hvert delfelt. Nærlekeplassen skal være på min. 150m² og tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

Hage-/gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater minimeres. De ulike hage-/gårdsrommene skal gis en egen identitet. Der det er parkeringskjeller under terreng, må det sikres et tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær.

Hage-/gårdsrom i delfelt C1/T, C2/T og C3/T skal utformes som romlige utvidelser av det grønne parkdraget, men med definert skille mellom privat arealer og Järvenpääparken. Skillet skal utformes som integrerte landskapselementer. Landskapselementene kan blant annet være; åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehagen i henhold til gjeldende krav fra kommunen. Uteoppholdsareal for barnehagen tillates innpasset som del av Järvenpääparken. I barnehagens uteareal lokalisert inne i gårdsrom tillates etablert stille funksjoner som oppstilling av barnevogner for barnehagen. Barnehagens lekearealer skal lokaliseres på parksiden. Barnehagens uteareal kan maksimalt strekke seg til halve parkens bredde. Innhegning av barnehagens arealer skal være så transparente som mulig for å opprettholde åpenheten i parken. Barnehagens arealer skal være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens stengtids.

Bebyggelsen innenfor planområdet for felt C1/T, C2/T og C3/T skal deles opp slik at det dannes to gjennomgående passasjer med en bredde på minimum 10 meter fra Rådmann Paulsens gate i øst, gjennom Järvenpääparken til bebyggelsen som grenser mot Nordliveien i vest. Disse skal etableres med vegetasjon, gang- og sykkelvei, samt siktlinjer til parken. Det skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter fra o_Gang- og sykkelvei (GS1) til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Forbindelsen skal etableres i tilknytning til en av de gjennomgående passasjene.

§ 3.8 Atkomst og parkering

Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Dersom byggetrinnsinndeling og fremdrift tilsier det, kan det gis tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse for bebyggelse med midlertidig bakkeparkering inntil 25% av total utbygging av planområdet gjenstår. Ferdigattest for bebyggelse kan ikke gis før permanent parkeringsløsning for den aktuelle bebyggelsen er ferdigstilt. Plan for utforming av midlertidig bakkeparkering skal følge rammesøknad.

Atkomstområdet (o_Vei) skal etableres med materialer av god kvalitet og skal gis en god estetisk utforming. Det skal dimensjoneres for snuplass for brannbil/stor lastebil. Det skal beplantes trær langs fortau.

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan ved kjørevei langs Järvenpääparken.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende minimum 0,7 plasser og maksimum 1,0 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger, øvrige plasser kan etableres i kjeller.

Det tillates etablert maks. 0,5 p-plasser pr. ansatt i barnehage. Min. to av disse skal ha ladepunkt for el-bil. I tillegg skal det etableres tilstrekkelig plasser for henting og levering.

Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m² kontor. Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m² for tjenesteyting (privat og offentlig). For formål som ikke er bolig tillates sambruk av pplasser. I tillegg tillates det opparbeidet kantparkering langs offentlig vei. All parkering for boliger med gjester, ansatte i barnehagen og for forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting skal i sin helhet plasseres i parkeringskjeller.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m² forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Min. 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt mulighet for å lade el-biler. Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for å lade el-biler.

Varelevering tillates fra atkomstområdet o_Vei, samt fra Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Det tillates etablert midlertidig adkomst gjennom de arealene av park som ikke er opparbeidet. Midlertidige adkomster til bolig skal opparbeides med en god standard og utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont. Adkomstveier for boliger skal ha asfalt eller annet fast dekke.

§ 4 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Utomhusplan for parken skal blant annet vise beplantning og vegetasjon, plassering av interne stier og gang- og sykkelveier, aktivitetsområder for variert bruk, plassering og utforming av tuftepark, terrengformasjoner, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk.

Utomhusplan skal i tillegg til krav som følger av § 3.7, redegjøre for blant annet:

identitet/tema for de forskjellige gårdsrommene, interne veier, utforming og plassering av nærlekeplasser, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, sykkelparkering, snøopplag, oppstillingsplasser og tilgjengelighet til alle bygg for brannbil, overvannstiltak, belysning, materialbruk, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Byggeplan for gang- og sykkelvei (o_GS1) i sin helhet, skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad for første byggetrinn. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

Byggeplan for o_Vei skal i tillegg til krav for o_Vei som følger under § 5, blant annet redegjøre for: Disponering av alle arealer, korttidsparkering for barnehagen, utforming og plassering av renovasjonspunkt, sykkelparkering, innkjøring til parkeringsanlegg med frisikttlinjer, fast møblering, beplantning og vannelementer, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Gang- og sykkelvei o_GS1:

Gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate (delområde 6 i plan 32-7-05) skal videreføres gjennom planområdet for å sikre forbindelse til Garchinggata. Forbindelsen skal være allment tilgjengelig. Innenfor regulert formål som har bredde på 6 meter, skal gang- og sykkelvei dimensjoneres for stor lastebil med en bredde på min.3,5m og en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring og tilkomst for brannbil. O_GS1 skal utformes med gode visuelle kvaliteter for området som helhet, langs veien etableres felt med vegetasjon, trær og mindre plassdannelser. Utforming av gang- og sykkelveien skal godkjennes av rette veimyndighet i forbindelse med rammesøknad.

o_Vei:

o_Vei omfatter atkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk. Kjørearealer skal være underordnet torget/adkomstarealets materialbruk og ha fartsdempende virkning. Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner innenfor o_Vei. Det skal være sammenhengende fortau eller oppholdssoner på hver side av kjørearealet på hele strekningen mellom felt B4/T og planens avgrensning mot nord.

Det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Adkomstområdet (o_Vei) skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer.

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av o_vei forutsatt at det legges vekt på estetikk og plassering slik at disse ikke blir et dominerende element i adkomstområdet. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

§ 6 Grønnstruktur (park)

Utforming av parken skal legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper.

Overvann fra tilliggende boligområder skal kunne ledes til åpne overvannsløsninger og håndteres i parken.

Parken skal ha god romlig tilknytning til offentlig gate og gang-/sykkelvei. Det skal planlegges ballplasser, tuftepark, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Det skal sikres en sammenhengende turveiforbindelse gjennom Järvenpääparken i nordsørgående retning fra Vennekapsparken til Garchinggata. Turveien skal koble seg på eksisterende forbindelse gjennom Vennekapsparken.

§ 7 Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha \leq Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

§ 8 Luftkvalitet

Det skal gjøres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklime for boliger som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften.

Det skal gjøres tiltak som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet på felles utomhusarealer som ligger i gul luftforurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften. Tiltak kan for eksempel være skjerming med bygningskropper eller med andre bygningsmessige tiltak.

§ 9 Overvannshåndtering

Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for plan 32-7-05, «Skårer Vest». Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge/anleggsperioden for hvert felt.

§ 10 Rækkefølgebestemmelser

Området skal utvikles fra sør mot nord. Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres

Før bebyggelsen tas i bruk må det være etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann. Tilstrekkelig slokkevann må også sikres i anleggsperioden.

Før bebyggelsen innenfor første byggetrinn kan tas i bruk skal Garchinggata være opparbeidet fra Nordliveien til Rådmann Paulsens gate.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i første byggetrinn for felt C1-3/T skal Rådmann Paulsens gate være ferdig opparbeidet fra Garchinggata og til og med hele byggetrinnets lengde.

O_GS1 mellom felt B1 og B2, fra påkobling mot eksisterende gang- og sykkevei i sør til grense mot felt B3 og B4, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B1 og B2.

O_GS1, fra grense mot felt B1 og B2 til påkobling mot o_Vei, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B3 og B4.

Resterende del av o_GS1 samt o_Vei skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_Vei innenfor felt B6.

Ved innsendelse av første rammesøknad for felt som grenser inn mot o_Park skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele parken.

Parkdrag tillates opparbeidet i etapper. Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tiltak i felt B2, B4, B6, C1/T, C2/T og C3/T som grenser mot park skal det sendes inn rammesøknad for tilliggende del av park. Tilliggende del av park omfatter hele parkens bredde i hele delfeltets lengde. Denne delen av parken skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen på tilgrensende felt kan tas i bruk. Dersom det er gitt rammetillatelse for byggetrinn på motsatt side av parken kan det tillates at ferdigstilling av de deler av parken som ligger nærmest dette feltet utsettes til før bebyggelsen på feltet kan tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før innsending av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Barnehagen skal være ferdig bygget før det gis igangsettingstillatelse for mer enn halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal

gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet.

Midlertidige avfallsløsninger skal ikke plasseres på offentlige arealer. Både midlertidige og permanente løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

Anleggsperioden

Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet fra Søster Mathildes gate til Garchinggata/Skårsletta gjennom hele anleggsperioden.

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggeteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for varsling av naboer.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 019/18 den 14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.



Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Planens begrensning

Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse)



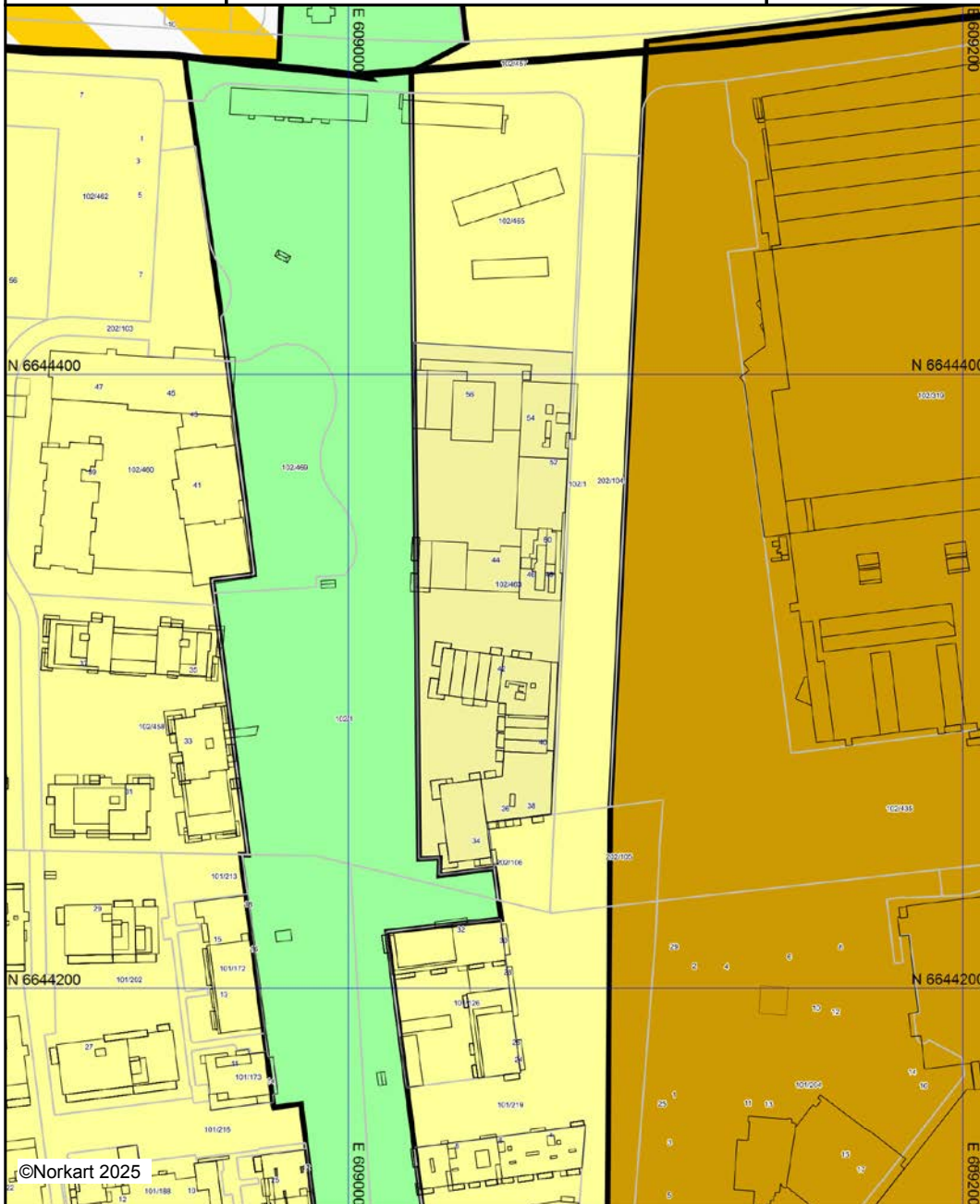
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:2000








UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende



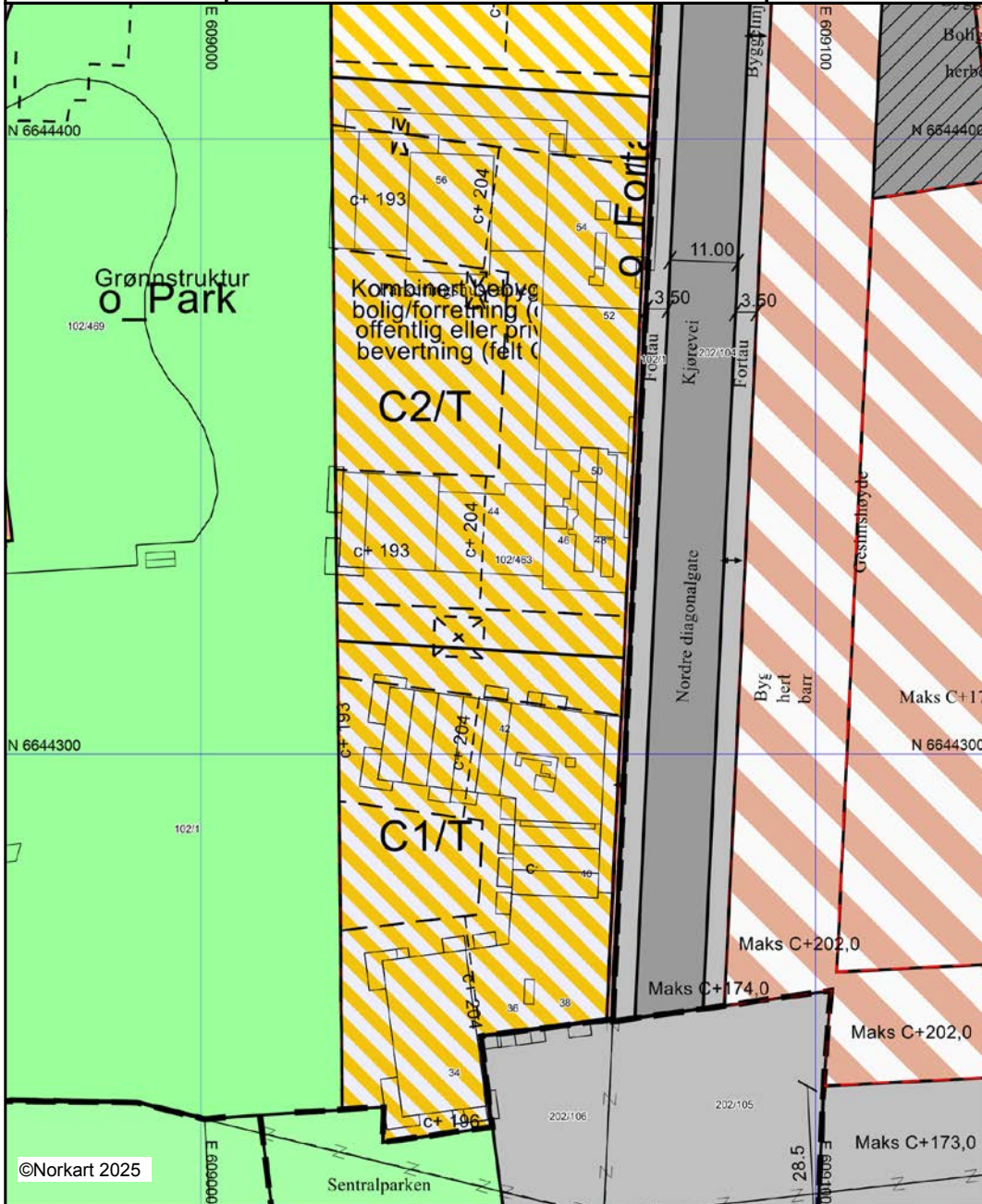
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/463/0/184
Adresse: Rådmann Paulsens gate 46
Utskriftsdato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Torg
	Torg
	Park
	Park
	Felles avkjørsel
	Annet kombinertformål
	Annet kombinertformål

Reguleringsplan PBL 2008

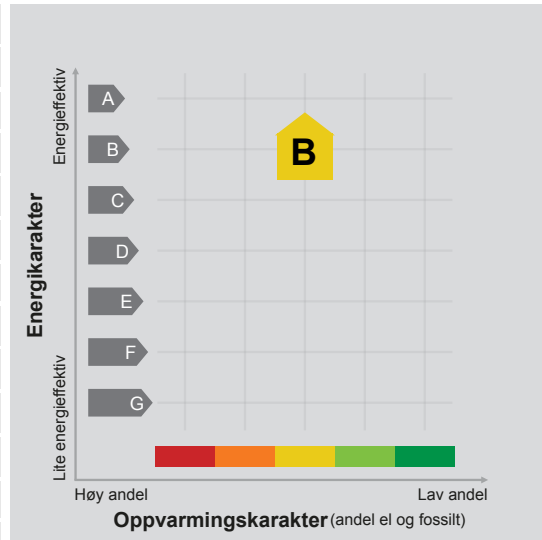
	Regulerthøyde
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Veg
	Fortau
	Parkeringshus/-anlegg
	Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kote høyde
Abc	Påskrift kote høyde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Rådmann Paulsens gate 46
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	185
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300818310
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	dfa6faa5-0004-4c3a-bec3-abdcf1fb6de5
Dato	07.11.2023
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

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

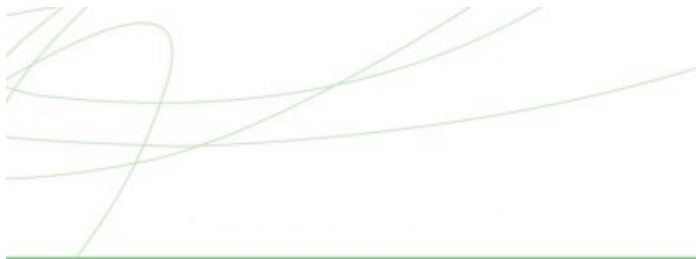
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådmann Paulsens gate 46

Postnummer: 1473

Sted: LØRENSKOG

Kommune: Lørenskog

Bolignummer: H0402

Dato: 07.11.2023 13:29:45

Energimerkenummer: dfa6faa5-0004-4c3a-bec3-abdcf1fb6de5

Kommunennummer: 3029

Gårdsnummer: 102

Bruksnummer: 463

Seksjonsnummer: 185

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 300818310

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	28 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	52 m ²
Totalt BRA	52 m ²
Oppvarmet luftvolum	135 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	113,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,59 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,06 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatter)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) 0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,72
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	24,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	97,8 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,55 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 379 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,55 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 281 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	3 177 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 104 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 281 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,5 %



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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.



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 46
1473 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold

Telefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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