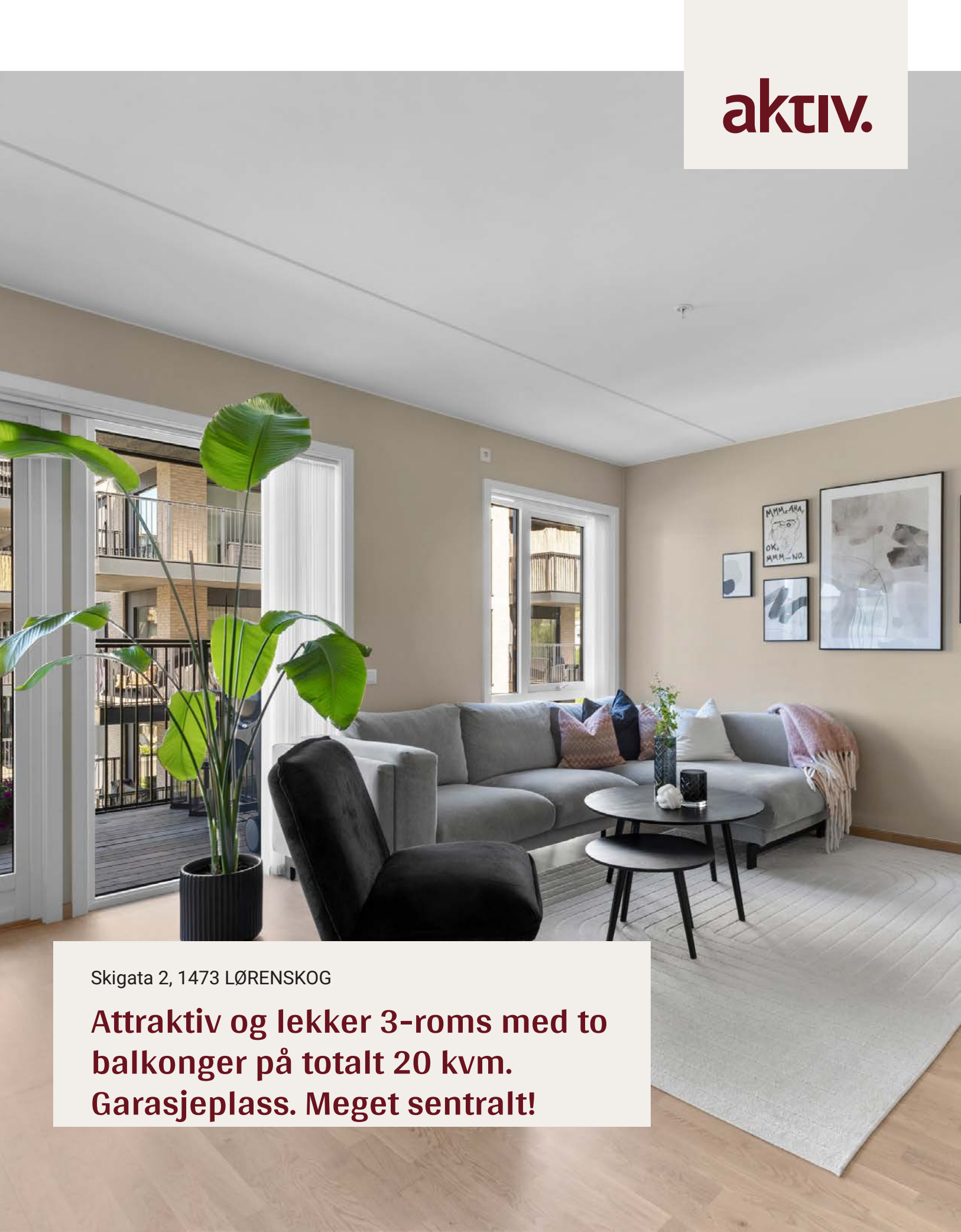


The image shows a bright, modern living room. A light grey sectional sofa is positioned against a beige wall, adorned with several colorful patterned cushions. In front of the sofa is a black armchair and a low, round black coffee table. A large, leafy green plant in a black pot stands to the left. Large windows and glass doors provide a view of a balcony and other apartment buildings. The floor is covered with light-colored wood-look planks and a large, light grey rug. On the right wall, there are three framed pieces of art. The ceiling is white with a recessed light fixture.

aktiv.

Skigata 2, 1473 LØRENSKOG

Attraktiv og lekker 3-roms med to balkonger på totalt 20 kvm. Garasjeplass. Meget sentralt!



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Felleskostn.: Kr 5 233,-
Selger: Thea Louise Skalstad
Haagen Sørbråten Odberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 10108.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 14
Gnr. 101, bnr. 14
Snr. 190
Oppdragsnr.: 1104250054

Attraktiv og lekker 3-roms med to balkonger på totalt 20 kvm. Garasjeplass. Meget sentralt!

Skigata 2 er en lekker og nyere 3-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten har to flotte balkonger på til sammen 20 kvm som har fine solforhold og utsikt til nabolaget. Leiligheten har en gang, kjøkken, stue med utgang til balkong, lekkert flislagt bad, to gode soverom hvorav ett har balkong og en innvendig bod. Garasjeplass og bod i kjeller.

Kvaliteter:
Nyere leilighet fra 2020
Energieffektiv
Garasjeplass
To flotte balkonger på til sammen 20 kvm
To gode soverom
Mulighet for et ekstra soverom i stue
Innvendig bod og kjellerbod
Moderne farge -og materialvalg
Sentralt og attraktivt boligområde
Kort vei til kollektivtransport
Gode forbindelser til Lillestrøm og Oslo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	62
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 79 m² Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

20 m² Balkong mot syd og balkong mot nord.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det medfølger en bod i kjeller merket T190, denne er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 127, ifølge opplysninger gitt av eier.

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. Leiligheten er målt til 78,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 79 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10108.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområdet opparbeidet med blant annet internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært ettertraktet beliggenhet i et sentralt og populært boligområde i Lørenskog kommune. Her bor du nær barnehager, skoler, fritidstilbud og et variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud, som gjør hverdagen både praktisk og behagelig.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på en av de mange matbutikkene som ligger i umiddelbar nærhet. For et bredere utvalg av servicetilbud ligger Triaden kjøpesenter kun en få minutters gange unna. Kjøpesenteret, som ble nyåpnet i 2023 etter en omfattende utvidelse, tilbyr et bredt spekter av butikker innen mote og interiør, vinmonopol, caféer og restauranter. I tillegg er det kort vei til Metro kjøpesenter, som også har et stort utvalg av butikker og servicetilbud. Ved Metro finner du også Lørenskog kulturhus, som huser kino, konserter, restauranter og et flott bibliotek. Strømmen Storsenter, Norges største kjøpesenter med over 200 butikker, og Lillestrøm med sin sjarmerende gågate, nisjebutikker, restauranter og uteliv, ligger cirka ti minutters kjøring unna. Oslo sentrum, med sitt rike kultur- og utelivstilbud, kan nås på rundt tjue minutter med bil.

Lørenskog kommune utmerker seg også med et levende idretts- og foreningsmiljø med aktiviteter som favner de fleste idrettsgrener. Her finner du tilbud innen blant annet håndball, fotball, ishockey, svømming, tennis, turn, freestyle og discodans. Blant de mange fasilitetene finner du Rolvsrud stadion med sine fotballbaner, Fjellhamar flerbrukshall, Lørenskog ishall, samt tennisbaner og folkebad. Et av høydepunktene i Lørenskog er Snø, verdens største og mest avanserte helårs skihall, som er tilrettelagt for både langrenn, alpint og freeski. I tilknytning til Snø har det også åpnet en stor trampoline- og høydepark som gir ekstra muligheter for fysisk aktivitet og moro. Det finnes også flere treningssentre i umiddelbar nærhet, som dekker behovet for variert og effektiv trening.

Videre kan området friste med gode tur- og friluftsmuligheter året rundt. I nærheten kan du finne flotte stier som leder deg inn i Østmarka, og ved vinterhalvåret kan du spenne på deg skiene og nyte et omfattende løypenett. Fra Sørlihavna har du tilgang til utendørs treningsapparater og flotte gang- og sykkelveier som også fører inn i Østmarka. Turstiene passerer et av landets mest imponerende golfanlegg, Losby Gods, som tilbyr både ni- og atten-hulls baner, puttinggreen og driving range. Ved Losby finner du også Losby besøksgård, hvor du kan besøke fjøset, delta på ridekurs, eller nyte en pause i gårdscaféen. Dette gjør området perfekt for både rolige naturopplevelser og aktiv fritid. Fortsetter du turen forbi Losby Gods, kommer du til Mønevann, et sjarmerende badevann med stupebrett og svaberg, samt mulighet for å leie kano.

Mariholtet sportsstue, som også tilbyr servering, er et populært utfartssted blant lokalbefolkningen. Lørenskog har et godt utbygd nettverk av gang- og sykkelveier. På varme dager kan sykkelturen gå til Langvannet, som er tilrettelagt med badebrygge, grillplass og turstier, og dermed perfekt for både avslapning og rekreasjon. Dette gjør området ideelt for både friluftaktiviteter og hyggelige utflukter, sommer som vinter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Leilighetene ligger samlet rundt et felles bilfritt tun med grøntområder, sitteplasser og lekestativer, ideelt for barnefamilier. Det er flere barnehager i nærområdet som blant annet nye Berger barnehage ovenfor Triaden. Det er gangvei frem til Åsen barneskole og Løkenåsen ungdomsskole gjennom boligområdet. Det er også gang- og sykkelavstand til Benterud barneskole og Kjenn ungdomsskole. Lørenskog har ikke skolekretser, men det er definert veiledende inntaksområder for hver skole. Lørenskog har også egen idrettsungdomsskole Wang Ung og Rudolf Steiner barne- og ungdomsskole. Videregående skoler er nye Mailand videregående og Lørenskog videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass ligger langs Skårersletta og ved Gamleveien, bare noen få minutters gange fra leiligheten. Herfra går blant annet ekspressbuss 110E til Helsfyr med avganger hvert tiende minutt om morgenen og ettermiddagen, samt buss nr. 110 som kjører mellom Lillestrøm og Oslo bussterminal. Fra Lørenskog bussterminal finnes det flere forbindelser til andre deler av Oslo og Romerike. Lørenskog stasjon, som ligger cirka fem minutters kjøring unna, tilbyr lokaltogforbindelser mellom Spikkestad og Lillestrøm med en reisetid til Oslo sentrum på omtrent femten minutter. Den korte reisetiden gjør kommunen spesielt attraktiv for pendlere.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 2020 og er med det ca 5 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist. Balkongdører i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Slett finert b30/DB 35 entrèdør. Balkong i betong med rekkverk i stål og gulv trevirke. Adkomst fra soverommet. Balkong i betong med rekkverk i stål og gulv trevirke. Adkomst fra stue/kjøkken. Bygget har etasjeskillere i betong.

Alle bygningsdeler har fått TG0: Ingen avvik og TG1: Mindre eller moderate avvik. For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 4

Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Har vært sopp i silikonmassen i dusjen. Silikonen ble fjernet og erstattet.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Østlandske VVS AS: Totalinstallasjon ifm. nybygg. Egeninnsats: Fjernet og erstattet ca. 2 cm silikon, ifm. Sopp i dusjen. Arbeid utført av: Østlandske VVS AS og egeninnsats.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: Byggemeldt i forbindelse med nybygg.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja. Beskrivelse: Sameiet utfører suging av vann i garasjeanlegget, ved behov.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Har vært sopp i silikonmassen i dusjen. Silikonen ble fjernet og erstattet.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja. Beskrivelse: Skadedyrbekjempning iverksatt av Sameiet for hele bebyggelsen, med god virkning.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: O. Stabell AS: Totalinstallasjon ifm. nybygg, og satt opp en koblingsboks og byttet bryter på bad ifm. reklamasjon. Eier av bolig: Satt opp downlights i inngangsparti og hall, byttet til dimmer i inngangsparti, hall og stue, og satt opp stikkontakt i kjøkkeninnredning (Samsvarserklæring foreligger). Arbeid utført av: O. Stabell AS og eier av bolig (med fagbrev).

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Beskrivelse: Mulighet for etablering av ladeboks, gjennom sameiets avtale.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Observert soppdannelse i garasjeanlegget.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Skadedyrbekjempning iverksatt av Sameiet for hele bebyggelsen, med god virkning.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad/wc og bod, samt to balkonger.

I tillegg medfølger det en garasjeplass. Leiligheten disponerer også en egen kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Skigata 2 er en innbydende og romslig leilighet som holder en gjennomgående høy standard. Et pent og hyggelig fellesareal ønsker deg velkommen. Ved bruk av heis eller felles trappeadkomst kommer du deg enkelt opp til boligen som ligger i byggets tredje etasje.

Entré

Velkommen inn i det som kan bli ditt nye hjem for deg og din familie! Her får man et umiddelbart godt inntrykk av leiligheten. I entreen er det garderobeskap. For ytterligere lagringsplass medfølger det også en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning og gir et sosialt allrom. Her får man godt med naturlig lys fra generøse vindusflater - noe som gir en luftig atmosfære. Stuen har gode innredningsmuligheter der det er god plass til både sofagruppe, TV-benk og annet ønskelig møblement. Ved vinduet er det naturlig plass til spisebord.

Leiligheten har to flotte balkonger; den ene med utgang fra stuen og den andre med utgang fra hovedsoverommet. Her får man med det optimale solforhold da den ene balkongen er syd og den andre vender mot nord. Her kan man med andre ord nyte solen hele dagen på solfylte vår- og sommerdager!

Den største balkongen ligger i tilknytning til stuen og blir dermed som en forlengelse av stuen på sommerstid. Her er det hyggelig utsyn over nabolaget! Balkongen er sydvendt og på ca. 10,2 kvm. Her er det fin plass til utemøblement, grill og beplantning.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har glatte fronter, samt laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er godt utnyttet og har rikelig med både skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det flere smarte løsninger som blant annet demping på alle skuffer/skap og karusell under benken i hjørneskapet. I det ene kjøkkenskapet er det lagt opp stikkontakt til mikrobølgeovn. Det er belysning under overskapene på kjøkkenet. Videre har kjøkkenet en kjøkkenøy for ekstra oppbevaring og benkeplass.

Bad

Badet ligger i tilknytning til entreen. Her er det stilige fliser på gulv og vegger, samt downlightsbelysning i himlingen. Badet har innredning med nedfelt servant med skuffeløsning under, speil med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Det er i tillegg plass til garderobeskap med god plass til oppbevaring av klær. Fra hovedsoverommet er det også utgang til den andre balkongen hvor man kan nyte morgenkaffen. Balkongen er på ca. 9,4 kvm og har plass til et kafésett hvor morgenkaffen kan nytes. Denne balkongen er nordvendt. Det andre soverommet er på ca. 9,2 kvm. Rommet er perfekt som barnerom, gjesterom og/eller kontor - alt etter ønske og behov.

Det er mulighet til å etablere et ekstra soverom i stue, dette var tegnet inn som et alternativ av utbygger ved salgsstart.

Boligen har godt med lagringsplass i en innvendig bod på 3,4 kvm og en bod i kjeller på 5 kvm.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er lagt opp for ladeboks som kan bestilles via styret.

Sameiet disponerer 5 stk gjesteparkeringer i felles garasje. Forøvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7248279

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 blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarme blir fakturert à konto sammen med felleskostnadene. Målere for fjernvarme og vann leses av ved årsskiftet. Avregningen for perioden avregnes eier av seksjonen på det tidspunkt avregningen sendes ut. Har det vært salg i løpet av perioden det avregnes for, må dette tas hensyn til ved oppgjør/eierskifte, og gjøres opp direkte mellom kjøper og selger.

Info strømforbruk

Strømforbruk i 2024 var 1974 kWh og kroner 4030,88,- inkl. strøm og nettleie med midlertidig strømstønad. Forbruk vil variere.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 354 877

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 419 507

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

79/15128

Felleskostnader inkluderer

A-konto oppvarming og varmtvann, garasjeplass, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, generell drift og vedlikehold i sameiet m.m

Akonto fjernvarme 2 053,-

Vedlikeholdsfond 237,-

Bredbånd 449,-

Felleskostnader 2 293,-

Garasje 200,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 233

Andel fellesgjeld år

Kr 0,- per 01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 18 748

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Skårersletta Sameie

Organisasjonsnummer

923994416

Om sameiet

Sameiet består av 226 seksjoner. Skårersletta Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923994416, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse: Skigata 2 - 18 og Skårersletta 52 - 58. Gårds- og bruksnummer: 101, 14. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Det er 5 gjesteparkeringsplasser i sameiet, forbeholdt boligseksjonene. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkering

E-post til styret: skarersletta@styrerommet.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 14, seksjonsnummer 190 i Lørenskog kommune. Gårdsnummer 101, bruksnummer 14, seksjonsnummer 225 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/101/14/190:

28.01.1961 - Dokumentnr: 280 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1989 - Dokumentnr: 10933 - Erklæring/avtale

Rett for Lørenskog Energiverk til å føre opp nettstasjon nærmere beskrevet.

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2019 - Dokumentnr: 1118284 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:193

Bestemmelse om etablering av spunt.

Gjelder også for senere fradelte parseller eller opprettede seksjoner

Overført fra: Knr:3222 Gnr:101 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2021 - Dokumentnr: 1540959 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Rettighetshaver allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2019 - Dokumentnr: 1137665 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 190

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 79/15128

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med næring, datert 06.08.2024.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.08.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/forretning/offentlig tjenesteyting/næringsbebyggelse, hotell/overnatting og bevertning iht. reguleringsplan.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (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))

133 850 (Omkostninger totalt)

144 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 444 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 447 550 (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 133 850

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

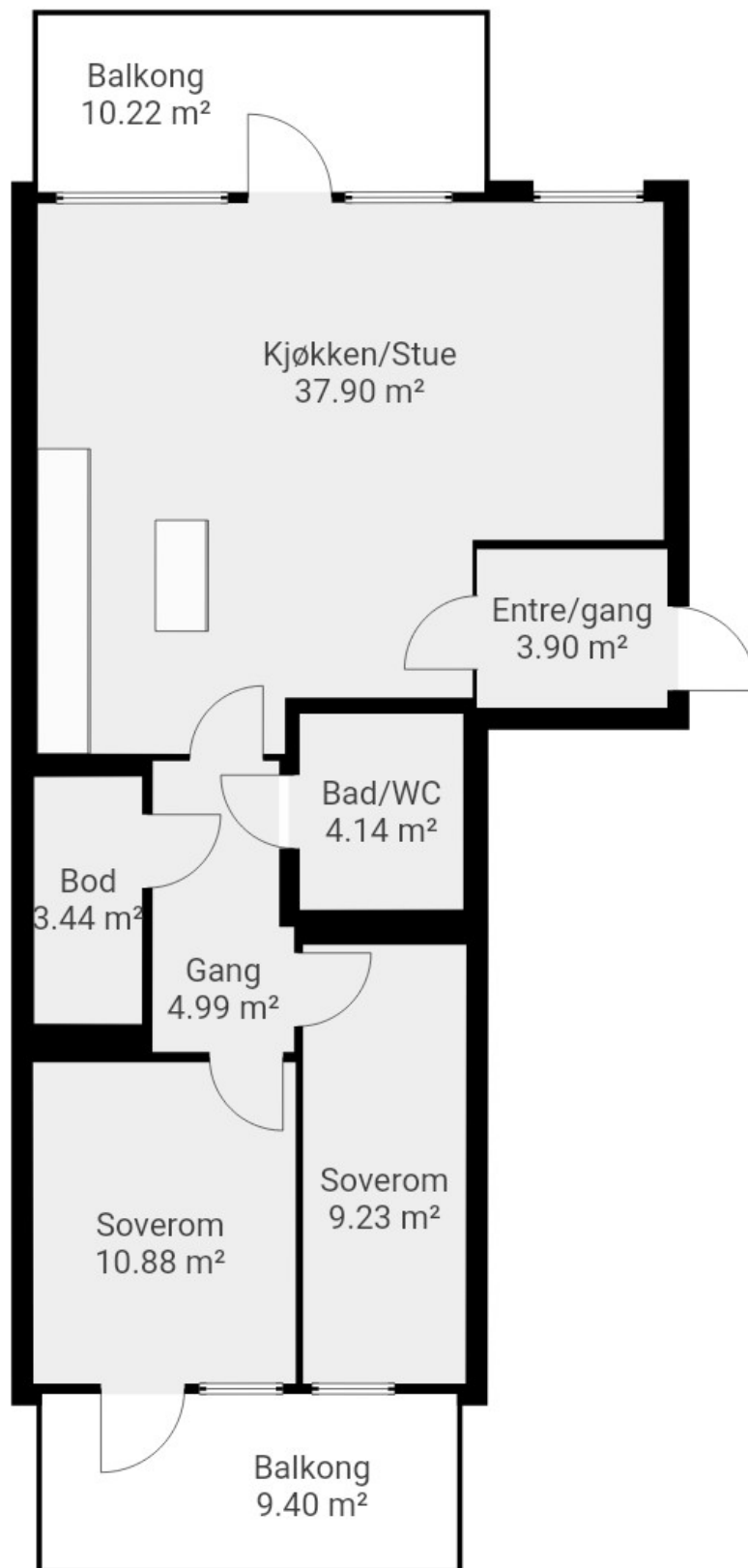
Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

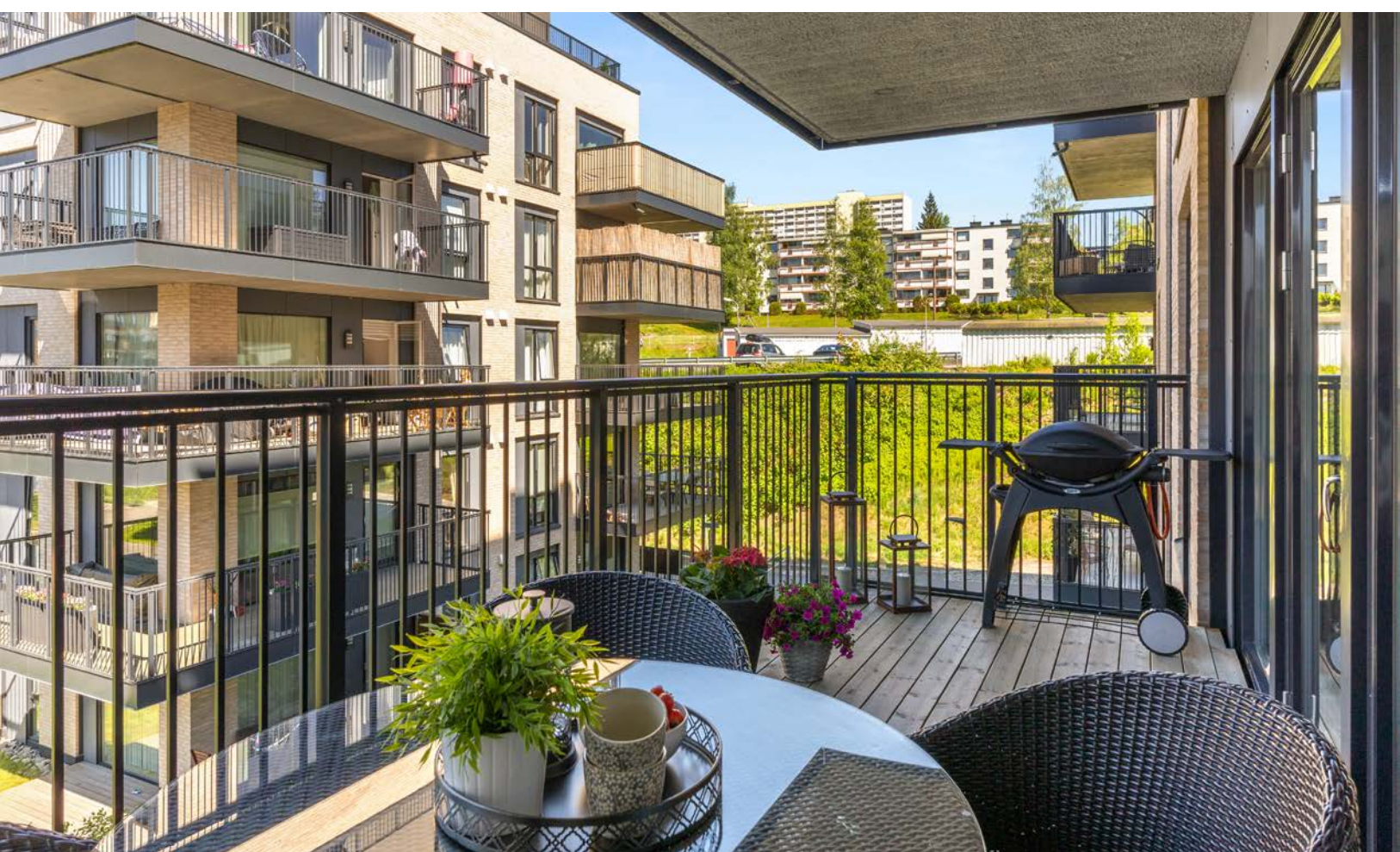
Salgsoppgavedato

23.05.2025





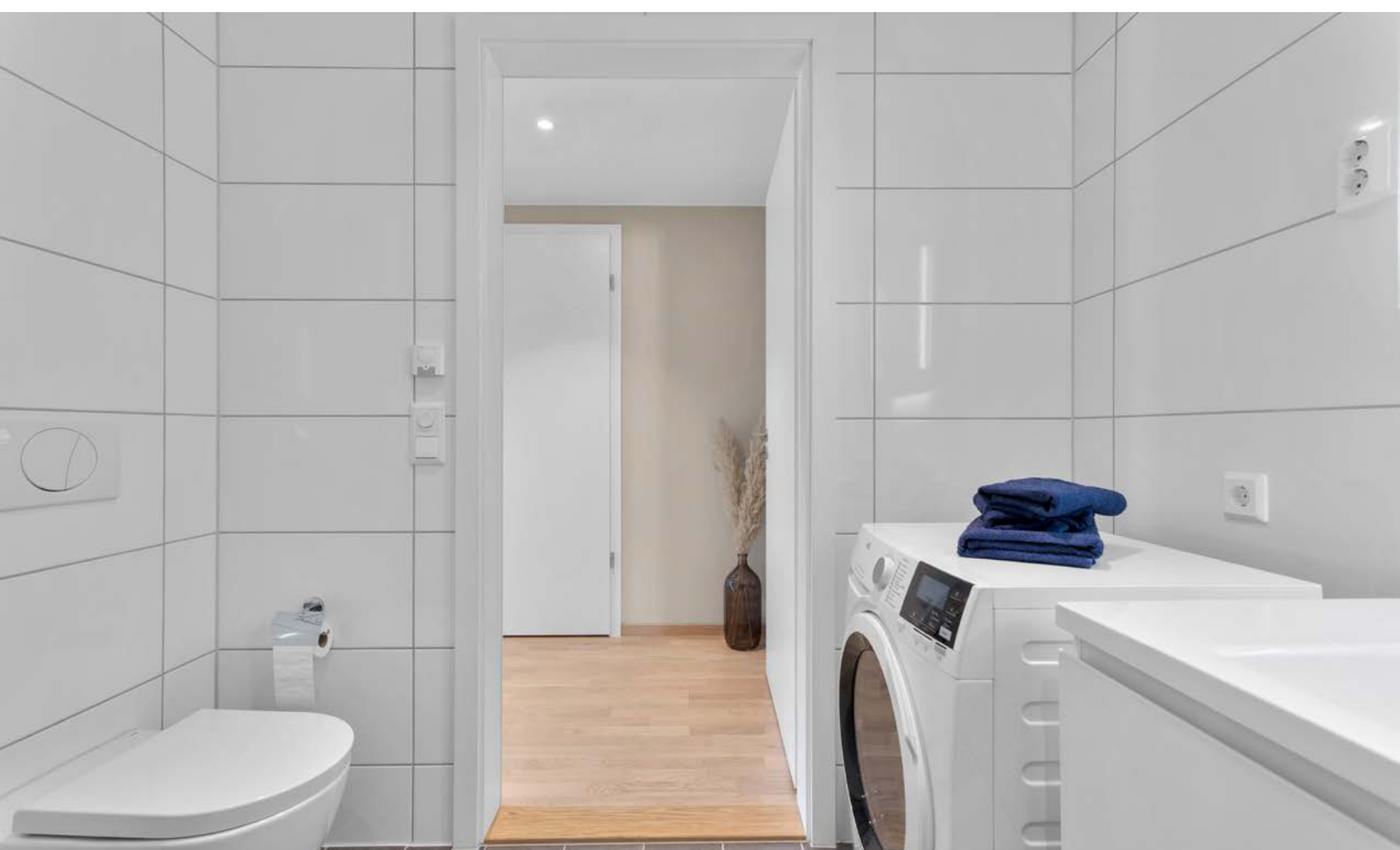
Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

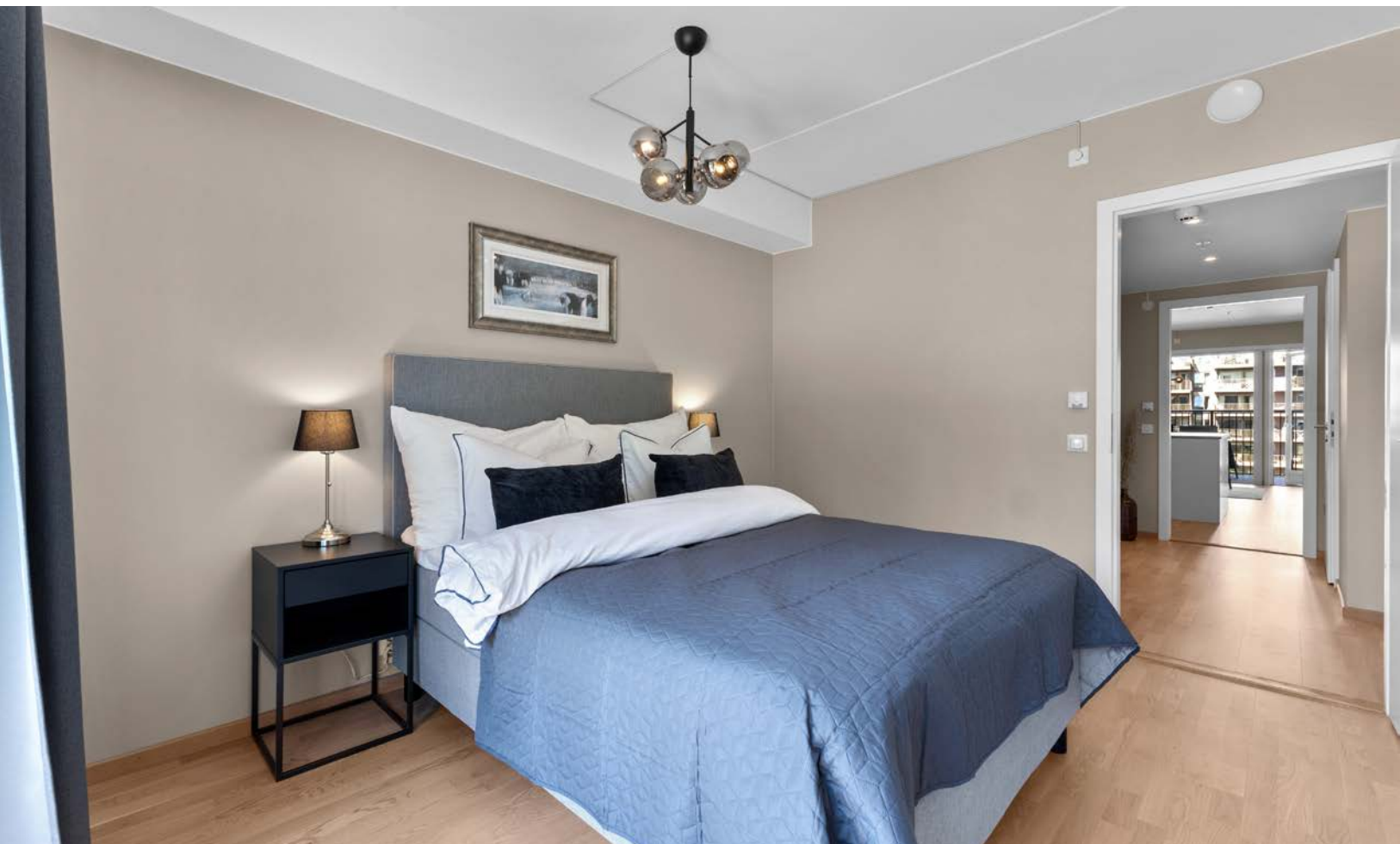






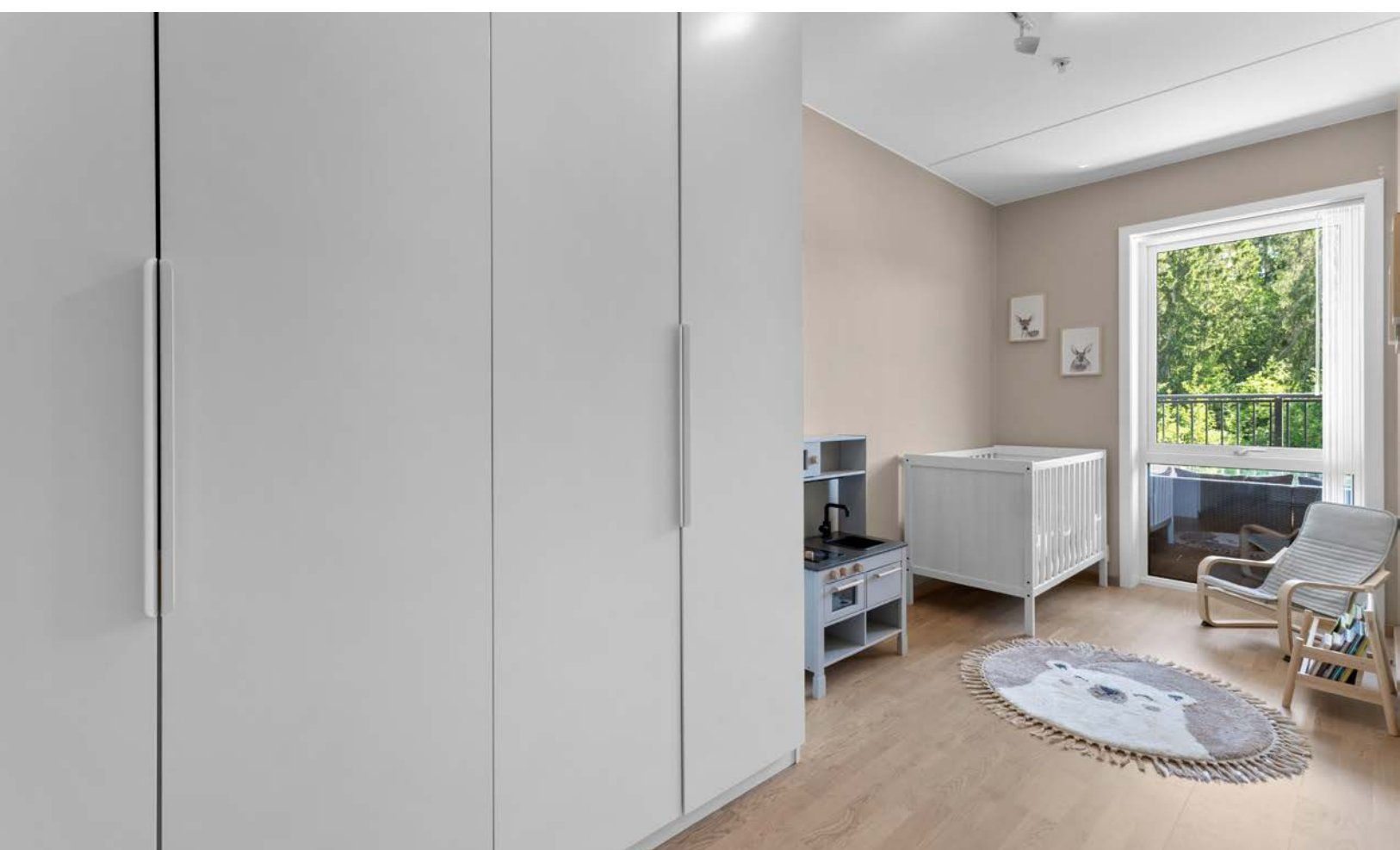






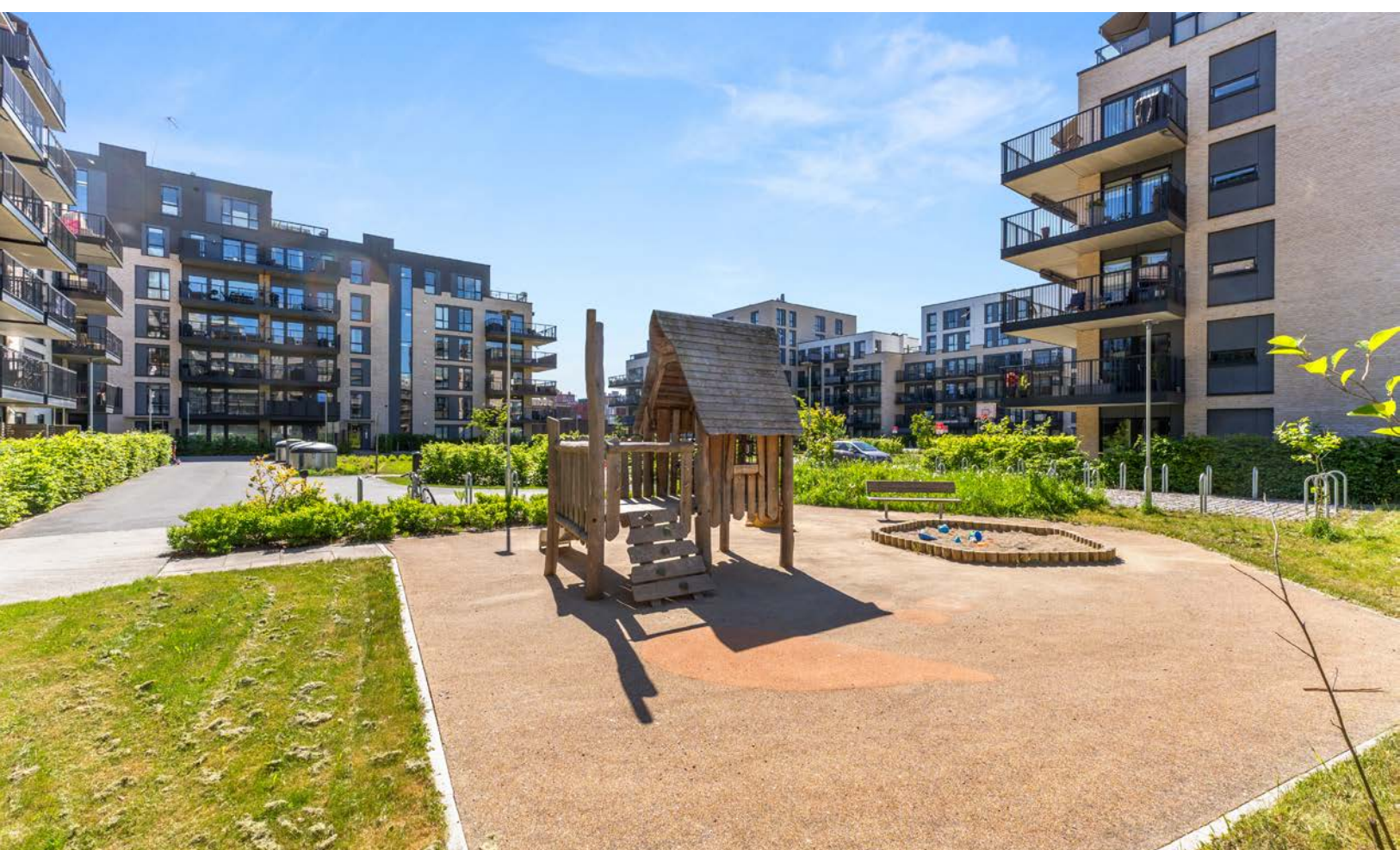
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skigata 2, 1473 LØRENSKOG

 LØRENSKOG kommune

 gnr. 101, bnr. 14, snr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 20000-1675

Referansenummer: AW2545

Autorisert foretak: Takseringstjenester AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik

Vår ref:



Takseringstjenester AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takseringstjenester AS

Takseringstjenester AS er et foretak som ble etablert i 2014. Selskapet samarbeider med andre takstforetak i Oslo og på Romerike med hovedformål å skape et fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn i området. Videre vil vi gjennom dette opplegget tilby våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende rammer. Takseringstjenester AS representerer lang erfaring fra bransjen, og er tilsluttet Norsk Takst som har gode IT-verktøy, etter-, og videreutdanningsystemer og forsikringsordninger.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@takseringstjenester.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført i 2020 og er med det ca 5 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med bad og kjøkken fremstår i normal stand og normal/lav slitasje. Overflater har etter takstmannens oppfatning ikke særlige behov for oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Balkongdører i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Slett finert b30/DB 35 entrèdør.

Balkong i betong med rekkverk i stål og gulv trevirke. Adkomst fra soverommet.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malte vegg flater. Malte himlingsflater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkken. Det ble kontrollert i retning soverommet i syd, ytterveggen på stue/kjøkken og gangen. +/- 2 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for slik NS 3600.

Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass.

Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

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

Modulbad bygget i 2020.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Vannbåren varme i gulvet.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 33 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyse slette fronter og laminert benkeplate. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, kjøl/frys kombiskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekaksjesikring etablert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap i himlingen på badet. Vanninntak og stoppekran i skapet.

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

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom med unntak av boden.

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

Røykvarsler, håndlokkerapparat og sprinkelanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

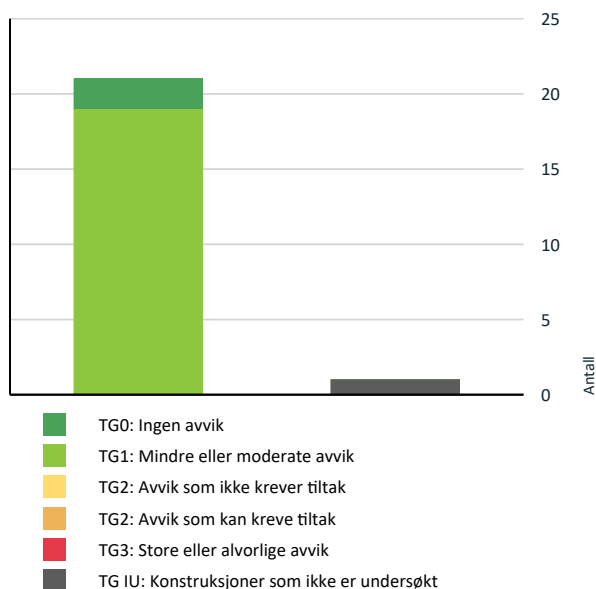
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Presisering av tegninger;

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Dører

Balkongdører i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Slett finert b30/DB 35 entrèdør.

Balkong mot syd

Balkong i betong med rekkverk i stål og gulv trevirke. Adkomst fra soverommet.

Balkong mot nord

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

INNENDIG

Overflater

Parkett på gulv. Malte vegg flater. Malte himlingsflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stuen og kjøkken. Det ble kontrollert i retning soverommet i syd, ytterveggen på stue/kjøkken og gangen. +/- 2 mm avvik registrert, men dette er innenfor toleranser for slik NS 3600.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet leilighetens ventilasjonsanlegg.

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

Modulbad bygget i 2020.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og vannbåren varme i gulvet.

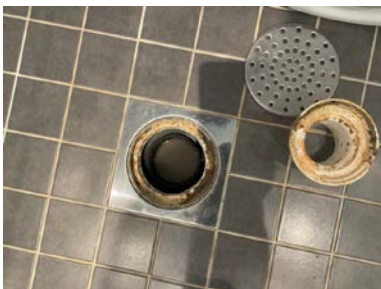
Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 10 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom underkant terskel og topp slukrist er ca 33 mm.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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



3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett lys innredning med nedfelt servant. Speil med lys over. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil i himlingen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørblad og terskel for tilluft.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/WC

TG IU **Fukt i tiliggende konstruksjoner**

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

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Lyse slette fronter og laminert benkeplate. Det er malte flater mellom over og underskap. Enkel stålservant med ettgreps blandebatteri. Integrert koketopp, komfyr, kjøl/frys kombiskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og lekaksjesikring etablert.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør system med fordelingskap i himlingen på badet. Vanninntak og stoppekran i skapet.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med aggregat i boden. Tilluft i soverommene og stue/kjøkken. Avtrekksventiler fra badet, kjøkkenet og boden.

TG 1 Vannbåren varme

Rørskap med opplegg for vannbåren varme i skap i boden. Vannbåren varme med gulvvarme i alle rom med unntak av boden.

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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Dette er nybygg, som ble ferdigstilt i 2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dette er nybygg, som ble ferdigstilt i 2020, med tilhørende samsvarserklæring på hele anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Har selv utført mindre utvidelse på det elektriske anlegget, som jeg er kvalifisert til iht. FEK 2013 §§ 6 og 7. Ved arbeid på egen bolig, utført av kvalifiserte, er det ikke registreringsplikt av person/virksomhet iht. FEK 2013 § 3.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Spørsmål 1;

Dette er nybygg, som ble ferdigstilt i 2020.

Registrert elektroinstallasjonsvirksomhet:

Hele anlegget.

Ifm. reklamasjon:

Lagt opp koblingsboks på kjøkken.

Byttet dimmer på bad.

Byttet porttelefon.

Egeninnsats:

Legge opp 1 stk. stikkontakt, i kjøkkeninnredning.

Bytte 1 stk. kronevender til duodimmer, i stue.

Bytte 2 stk. bryter til dimmer, i inngangsparti og hall.

Sette opp 4 innfelte downlights, i inngangsparti og hall.

Spørsmål 2;

Ja, både arbeid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og egeninnsats. Dokumentasjon medfølger bolig.

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 er ikke utført eltilsynsrapport

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? Sjekke 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

Det elektriske anlegget er fra 2020 og det foreligger samsvarserklæring fra utførende installatør. Eier opplyser at er foretatt mindre utvidelser på anlegget, utført av eier selv som har kompetanse og lov til å utføre slikt arbeid. Eier har utarbeidet samsvarserklæring på disse utvidelsene.

Vurderingen er basert på forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-18 og Tillegg B i NS 3600:2018, som regulerer vurdering av elektrisk anlegg gjennom visuell observasjon og eiers opplysninger. Det understrekes at dette ikke erstatter en kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller Det Lokale Eltilsyn.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent.

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig 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.

Røykvarsler, håndslukkerapparat og sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	79			79	20
Kjeller		5		5	
SUM	79	5			20
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bod		
Kjeller		Bod (Merket T 190)	

Kommentar

-Leiligheten er målt til 78,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 79 m²

-Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg merket 127, ifølge opplysninger gitt av eier. Det er ikke gjort undersøkelser rundt hvorvidt dette er en tinglyst plass, midlertidig brukstillatelse eller andre eierstrukturer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Presisering av tegninger;

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Legge opp 1 stk. stikkontakt, i kjøkkeninnredning.
Bytte 1 stk. kronevender til duodimmer, i stue.
Bytte 2 stk. bryter til dimmer, i inngangsparti og hall.
Sette opp 4 innfelte downlights, i inngangsparti og hall.

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)
Boligbygg med flere boenheter	75	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Haagen Odberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	101	14		190		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skigata 2

Hjemmelshaver

Odberg Haagen Sørbråten, Skaland Thea Louise

Boligselskap

Skårersletta Sameie

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS Tlf: 22865999

Organisasjonsnr

932994416

Felles formue

Kr. 18 748 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skårersletta i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter. Det er et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier i Lørenskog og omegn, og et aktivt idrettsmiljø med anlegg innen de fleste grener. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Fra Sørlihavna går det lysløype mot Losby, og det er lysløyper på Kurland og Vallerud. Østmarka byr i tillegg på flere bade-/fiskevann og flott turterreng. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold. Losby Golfklubb har et meget flott golfanlegg med bl.a. 9 og 18-hulls golfbane, driving range, putting green og nærspillsområde. Det er nylig bygget verdens største og mest avanserte skihall ved Lørenskog stasjon. Med en størrelse på ca. 36 000 kvadratmeter er det skapt en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. I tillegg skal iFly etablere seg her. I tilknytning til Skihallen vil en ny bydel skapes - Lørenskog Vinterpark. Den nye bydelen vil bl.a. ha et konferansehotell, butikker, serveringssteder, skiservice og leiligheter.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Skårersletta og Swixgata

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert for boliger med tilhørende anlegg. Tilstøtende eiendommer er ikke kontrollert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

4 750 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringen	20.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	20.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	06.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	23.04.2020	Nyanlegg	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	20.05.2025	Mindre utvidelse. Se samsvarserklæring for utfyllende beskrivelser (oppbevares ikke av undertegnede)	Gjennomgått	2	Nei
Plantegning	13.06.2018	Tilvalgstegning og elektrotegning	Gjennomgått	2	Nei
Plantegning	11.09.2018		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **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 gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og 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/personvernerklæring/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/AW2545>

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 Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Haagen Sørbråten Odberg	Thea Louise Skalstad
Gateadresse	
Skigata 2	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1473
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalnr.	7248279

Document reference: 1104250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært sopp i silikonmassen i dusjen. Silikonen ble fjernet og erstattet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Østlandske VVS AS: Totalinstallasjon ifm. nybygg. Egeninnsats: Fjernet og erstattet ca. 2 cm silikon, ifm. Sopp i dusjen.

Arbeid utført av

Østlandske VVS AS og egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggemeldt i forbindelse med nybygg.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet utfører suging av vann i garasjeanlegget, ved behov.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært sopp i silikonmassen i dusjen. Silikonen ble fjernet og erstattet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadedyrbekjempning iverksatt av Sameiet for hele bebyggelsen, med god virkning.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

O. Stabell AS: Totalinstallasjon ifm. nybygg, og satt opp en koblingsboks og byttet bryter på bad ifm. reklamasjon. Eier av bolig: Satt opp downlights i inngangsparti og hall, byttet til dimmer i inngangsparti, hall og stue, og satt opp stikkontakt i kjøkkeninnredning (Samsvarserklæring foreligger).

Arbeid utført av

O. Stabell AS og eier av bolig (med fagbrev)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulighet for etablering av ladeboks, gjennom sameiets avtale.

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert soppdannelse i garasjeanlegget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skadedyrbekjempning iverksatt av Sameiet for hele bebyggelsen, med god virkning.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haagen Odberg	f831eb4189b56bb9170f58 2f6fa1fea3680f2925	20.05.2025 20:40:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Louise Skalstad	8ae93b2cca3d1801805c1 4a3372453ef11fe353d	20.05.2025 20:41:42 UTC	Signer authenticated by One time code

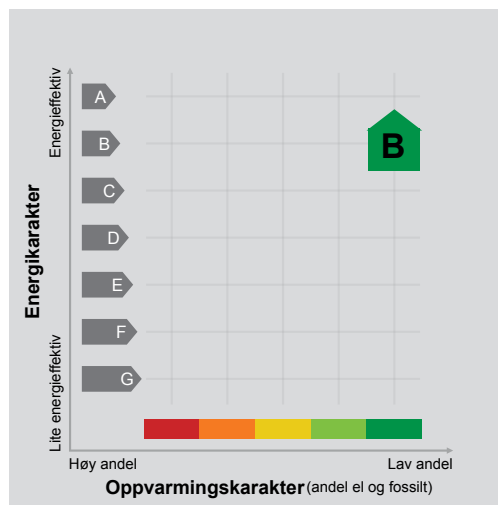
Document reference: 1104250054

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skigata 2
Postnummer	1473
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	190
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300630343
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-124825
Dato	22.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 277 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 870 kWh elektrisitet	5 407 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Skigata 2 - Nabolaget Skårer - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Skåreråsen Linje 120	2 min 0.2 km
Hanaborg stasjon Linje L1	8 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.5 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 487 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.) 308 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 310 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Mailand videregående skole 900 elever	15 min 1.3 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

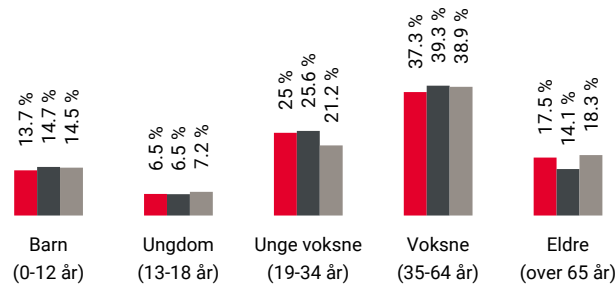
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skårer	2 074	953
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min 0.5 km
Skårungen Barnehave (0-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Løkenåsen barnehage (0-5 år) 158 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris Skårer	2 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Skårer	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



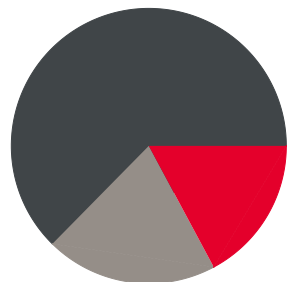
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Skårersletta balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Skårerhallen flerbrukshall	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🏊 Fresh Fitness Skårer	2 min	🚶
🏊 SATS Triaden	7 min	🚶

Boligmasse



17% enebolig
62% blokk
20% annet

«Koselig nabolag, med mange hyggelige naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Triaden Lørenskog Storsenter

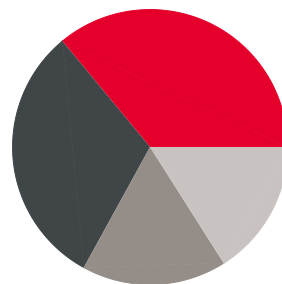
7 min 🚶



Apotek 1 Skårersletta

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
31% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



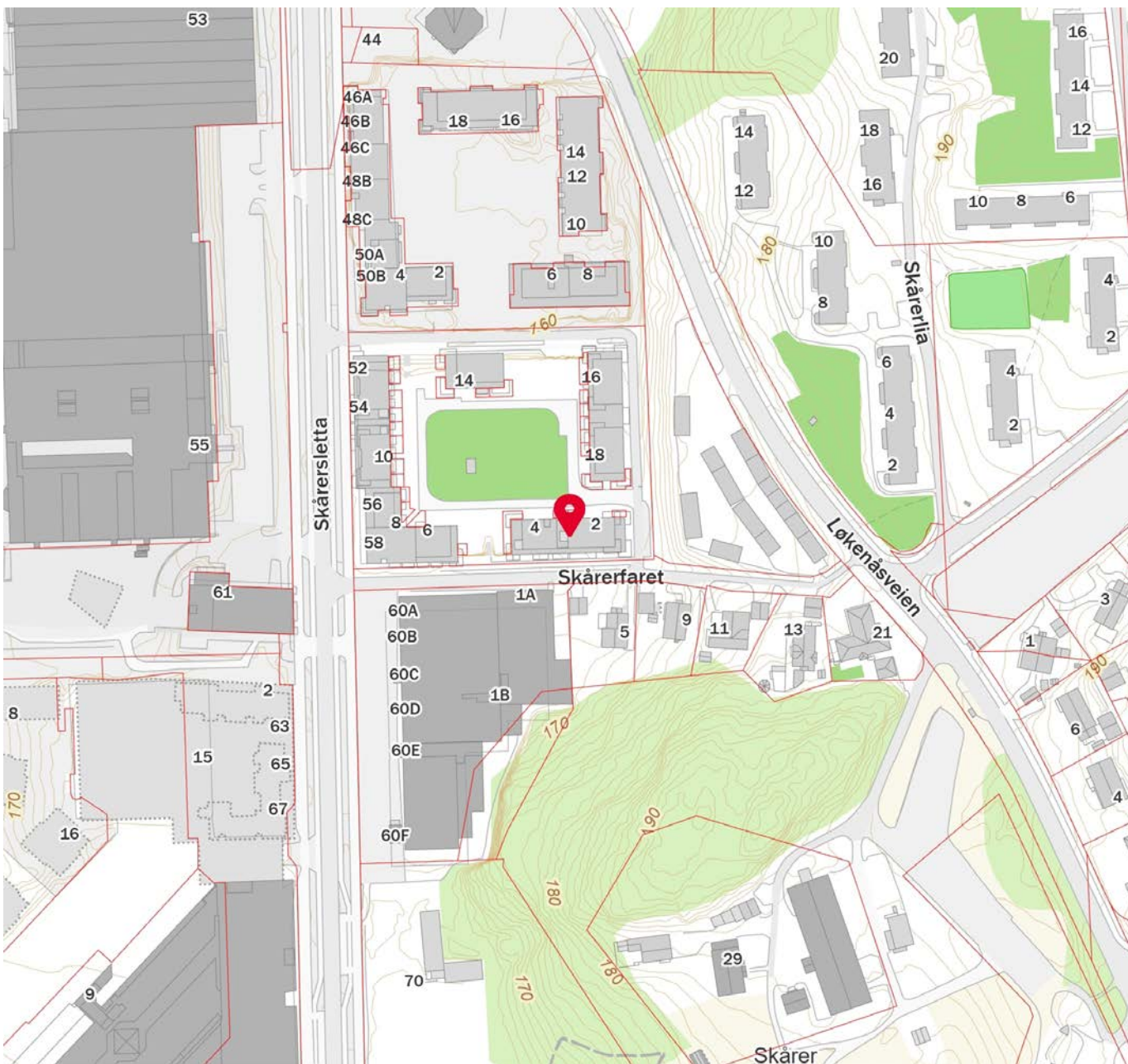
0%

47%

Skårer
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250054 . Vår ref.: 7924-1-190

Dato: 20.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skårersletta Sameie
Organisasjonsnr: 923994416
Seksjonseier: Skalstad, Thea Louise
Medeier: Odberg, Haagen Sørbråten
Leilighetsnummer: 190
Adresse: Skigata 2, 1473 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 190
Gnr. 101
Bnr. 14

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7248279.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gnr 101 Bnr 14 i Lørenskog Kommune. Garasjer: Hvis selger har garasje tilhører denne i garasjeseksjon 225, se vedtektene. Hver garasjeplass har en ideell andel på 1/157 av gnr. 101, bnr. 14, snr. 225. Denne betales det egne felleskostnader for. Kan selges internt. Følger boligen hvis ikke annet oppgis. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prislister. E-post til styret: skarersletta@styrerrommet.no Energiavregning fjernvarme, vann og avløp v/ ISTA AS, firmapost@ista.no tlf. 22 88 59 00. Kontakt ved eierskifte. Målere for fjernvarme og vann leses av ved årsskiftet og seksjonseier vil i løpet av våren motta avregning for hele fjoråret. Felleskostnadene øker fra 01.01.25. Kontakt forr-fører eller styret for informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 033,14,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	2 053,94	
Vedlikeholdsfond	237,00	
Bredbånd	449,00	
Felleskostnader	2 293,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	865,-
Fradragsberettigede kostnader:	13,-
Annen formue:	18 748,-
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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Hovgaard Hansen, e-post: skarersletta@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Skårersletta Sameie, org. nr. 923 994 416

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ordinært årsmøte 25-28.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skårersletta Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.09.2019

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 219 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (lokale) og 3 næringsseksjoner (parkering) på eiendommen gnr. 101, bnr 14 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. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private uteareal
- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner eller virksomhet i seksjon 1- 53 (Blokk A).

1-3 Sameiebrøk

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

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

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 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. For oversikt over leieforhold i seksjon 1-53 (Blokk A) skal styret henvende seg til eier av seksjon 1-53, Selvaag Utleiebolig AS eller dennes rettsetterfølger. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Lørenskog kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(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, med de begrensninger som følger av bestemmelser om enerett til bruk til deler av fellesareal jfr vedtektenes pkt 3-2, 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. Fellesarealer utvendig og innvendig skal ha likt estetisk uttrykk, kvalitet og utforming.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- 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. 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.

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

(6) Kostnader til de- og montering 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 montering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 220-223, boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i blokk B,C,D og E seksjon 54-219, og boligseksjoner i blokk A,B,C, D og E seksjon 1-219 vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på **vedlegg 1**

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

3-2.1 Næringsseksjonene 220-223 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3-2.3 Boligseksjonene i blokk B,C,D og E seksjon 54-219 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

3.2.4 Boligseksjoner i blokk A,B,C,D og E seksjon 1-219 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Atrium/indre gårdsrom, tekniske rom og anlegg som betjener boligseksjonene, korridor i U1 foran A-boder og E-leiligheter.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Årsmøte i sameiet har vedtatt å installere kameraovervåking iht. til retningslinjer fra Datatilsynet.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 197 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 7 antall p-plasser i næringsseksjon 224 som tilhører næringsseksjoner (lokaler)
- 157 antall p-plasser næringsseksjon 225 (Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering) som tilhører eiere av boligseksjonene i blokk B, C, D, E som har ervervet p-plass
- 28 antall p-plasser i næringsseksjon 226, som tilhører eier av blokk A, seksjon 1-53.

Det er 5 gjesteparkeringsplasser i sameiet, forbeholdt boligseksjonene. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler for bruk av gjesteparkering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 224

Eier av næringsseksjon 224 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler, byggetillatelse,

reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

4-2.2 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 225 (Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 225 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 225 er seksjonseiere som har ervervet p-plass fra utbygger Kruse Smith Næringseiendom AS.

Eierandel i næringsseksjon 225 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårersletta Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårersletta Sameie.

Utbygger Kruse Smith Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 225 Garasjesameiet Skårersletta Boligparkerings vedtekter, se vedlegg 2, se også

4-2.3 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 226 (Parkering for seksjoner til Blokk A)

Eier av næringsseksjon 226 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler, byggetillatelse, reguleringsbestemmelser eller disse vedtekter.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere og ideelle eiere i næringsseksjon 224, 225, og 226 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårersletta Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

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.

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

4-4 Vedlikeholdsplikt

Skårersletta Sameie er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Skårersletta Sameie har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 225. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, inkl «flåteparkeringsanlegg» i seksjon 225 belastes Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering og/eller de ideelle eierne i denne, jfr vedtektene for Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering og disse vedtekter § 11-3

Eier av seksjon 224 skal selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av parkeringsarealer som inngår i seksjonen.

Seksjon 226 skal selv besørge og bekoste drift og vedlikehold parkeringsarealer som inngår i seksjonen, inkl. «flåteparkeringsanlegg».

4-5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom næringsseksjon 224, 225 og 226 med likt beløp pr p-plass. Jfr vedlegg 1

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

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeport herunder GSM-key el tilsv. fordeles mellom næringsseksjon 225 og 226, med likt beløp pr p-plass.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, 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 til el-bil betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 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

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 220 -223 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 220-223 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 220-223 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 220-223 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

Boligseksjonene 1-53 i (Blokk A) har ansvar for utskifting og vedlikehold av vinduer og ytterdører tilhørende sine seksjoner og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er seksjon 1-53 fritatt for felleskostnader utskifting og vedlikehold av dører i boligseksjonene 54-219 (Blokk B C D E)

(3) Dersom sameiet utfører vedlikehold og utskifting som felles tiltak for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, skal kostnadene fordeles slik det er angitt i vedtektenes pkt 6.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

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

(5) 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.

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

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

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

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

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

(11) 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.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller etter avtale.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonseier. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jfr vedtektenes pkt 3-2.

Følgende prinsipper skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader:

- Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til næringsseksjoner (lokaler) 220-223, boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i Blokk BCDE seksjon 54-219, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 224,225, og 226, slik det er angitt i 6-1 (2)-(5) nedenfor.
- Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter forbruk og dels etter eierbrøk.
- Der hvor det er eller bli satt opp målere, foretas fordelingen etter målt forbruk.

Kostnader ved eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av næringsseksjoner (lokaler) 220-223, boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i Blokk BCDE seksjon 54-219, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 224,225, og 226, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonen et 220-223 (lokale) skal dekke følgende kostnader kostnadselementer

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr 5-1

(3) Boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53 skal selv dekke følgende kostnadselementer

Kostnader til egen andel (etter at næringsseksjonens andel i blokk A er trukket fra) av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk A, utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene i blokk A, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, TV- og bredbåndsløsning for seksjon 1-53, vakt- og alarmtjenester, vaktmester- og renholdstjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk A og øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk A har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2., eller har særskilt vedlikeholdsansvar for jfr 5-1

(4) Boligseksjoner i blokk B, C, D og E seksjon 54-219 skal selv dekke følgende kostnadselementer :

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer i blokk B,C,D,E, utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene i Blokk B,C,D,E avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjoner i blokk B,C,D og E, øvrige kostnader hvor seksjonene i Blokk B,C,D og E har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.
Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv for boligseksjon 54-219 fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Boligseksjoner i blokk A,B,C,D og E skal dekke følgende kostnader etter innbyrdes sameierbrøk mellom seksjonene 1-219

Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige trapper, atrium/indre gårdsrom jfr 3-2.4

Øvrige kostnader med eiendommen som gjelder boligseksjoner i Blokk A og Blokk B,C,D,E som ikke lar seg henhøre til Blokk A eller Blokk B,C,D,E, iht vedtektenes 6-1 (3) og 6-1 (4)-herunder, men ikke begrenset til felles teknisk anlegg og utstyr, felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg

(6) Næringsseksjon 224,225 og 226 (parkering) skal kun dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5, og er unntatt øvrige kostnader med eiendommen.

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, og øvrige fellesfunksjoner og anlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

(12) Enhver fordeling som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(13) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 220-223, boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, boligseksjoner i Blokk BCDE seksjon 54-219, eller næringsseksjoner (parkering) seksjon 224,225, og 226 skal det av sameiet føres avdelingsregnskap med spesifisert fordeling av kostnader innad i sameiet.

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 for boligseksjonene 54-219 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.

(3) For næringsseksjon(lokaler) 220-223 og boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53, skal det foretas årlig avregning iht avdelingsregnskap, jfr 6-1 (13). Med mindre det avtales annet skal det foretas nullregnskap for næringsseksjon 220-223 og boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53. Resultat av avdelingsregnskap for boligseksjoner i Blokk A seksjon 1-53 skal godkjennes av eier av seksjon 1-53 før avregning foretas.

Dersom den årlige avregningen avdekker at en seksjonseier har innbetalt for lite faktureres dette særskilt. I motsatt fall blir tilgodehavende beløp godskrevet kundespesifikasjon(reskonto) og kommer til fradrag ved neste akontoinnbetaling fra seksjonseier eller utbetales.

For boligseksjon 54-219 skal resultat av avdelingsregnskap videreføres over balansen, med mindre årsmøtet beslutter noe annet.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom de seksjonseiere som berøres sier seg uttrykkelig enige.

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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin 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. Ved evt. mislighold fra bruker/leietaker av seksjon/bruksenhet seksjon 1-53 Blokk A, skal styret først påtale misligholdet til eier av seksjon 1-53 i Blokk A.

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire-seks medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra Blokk BCDE, Blokk A, og næringsseksjoner 220-223 (lokale/forretning)

(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 ferdigstilling av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 224, 225 og 226 har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 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.

11-2 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 225 (Garasjesameiet Skårersletta boligparkering)

Parkeringsplasser for boligseksjonene i Blokk B,C,D og E (med evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 225, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 225 (boligparkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 225 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Skårersletta Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 225 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 225 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Skårersletta Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Skårersletta Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 225 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Skårersletta Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 225 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Skårersletta Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 225 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med flåteparkering i seksjon 225 samt forholdsmessig andel av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 225 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

11-4 Rett og plikt til medlemskap i Veilag

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av [Navn] Veilag som etableres for [Gatenavn] Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av [Navn] Veilaget og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for [Navn] Veilag.

11-5 Bortfall av bestemmelser om enerett til bruk og særskilte bestemmelser om kostnadsfordeling vedr. Blokk A, seksjon 1-53

For boligseksjoner i blokk A seksjon 1-53 bortfaller bestemmelser om enerett til bruk og særskilte bestemmelser om kostnadsfordeling i disse vedtekter dersom nåværende eier « Selvaag Utleieboliger AS» eller dennes rettsetterfølger i fremtiden selger eller overfører seksjonene 1-53 enkeltvis til individuelle kjøpere, og disse ikke oppretter eget driftsstyre el. for ivaretagelse av Blokk A's rettigheter og plikter etter disse vedtekter.

Samtlige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til nødvendige vedtektsendringer i den forbindelse.

Vedlegg:

BRUKS OG VEDLIKEHOLDSPLAN JFR § 3-2

Ekklusiv bruksrett og vedlikeholdsansvar for Blokk A



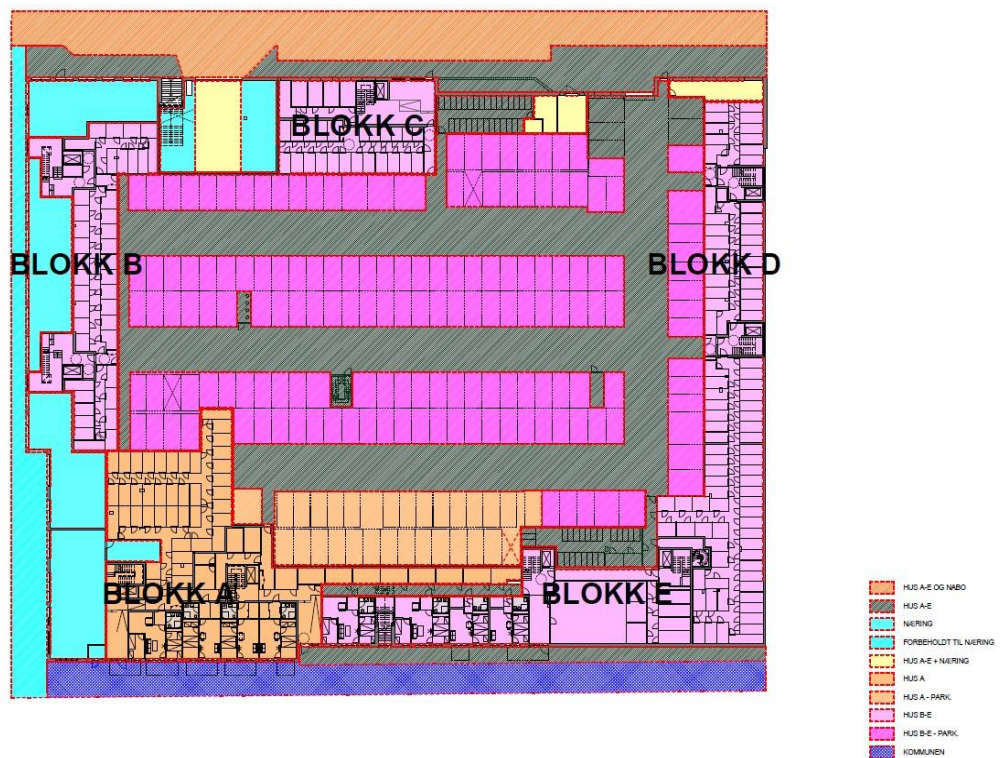
BLOKK A (Selvaagblokka) OG NÆRINGSSEKSJONER 1.ETG:



BLOKK A,B,C,D og E – GÅRDSROM – utvendige trapper



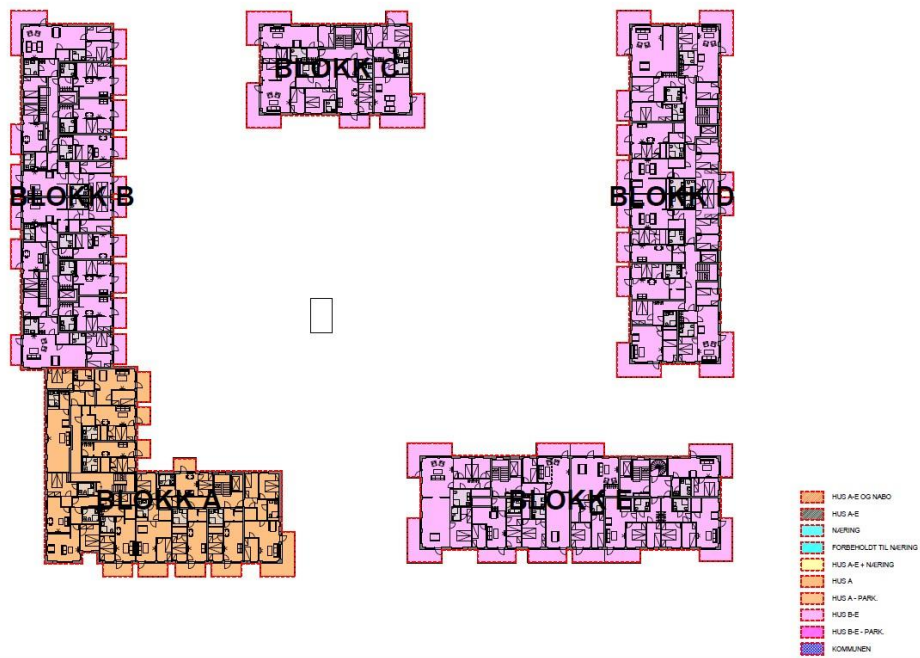
Drifts og vedlikeholdsansvar kjeller/adkomstarealer – ikke endelig



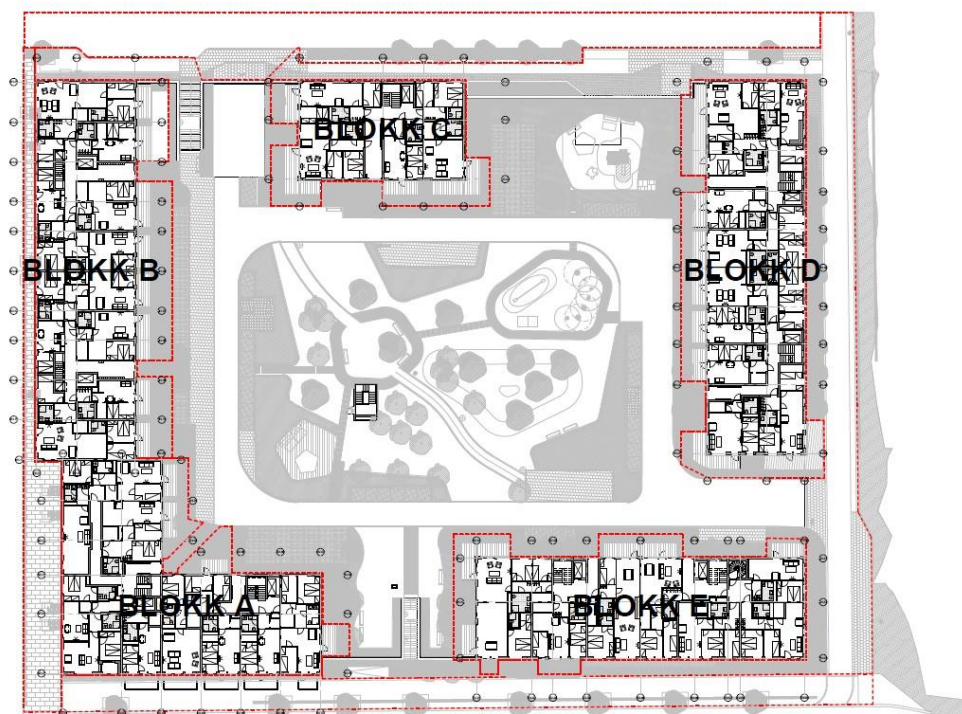
Drifts- og vedlikholdsansvar 1. etg – ikke endelig



Drifts og vedlikeholdsansvar leiligheter og fellesareal Blokk A, Blokk B C D E



Drifts- og vedlikeholdsansvar «privat uteareal»



VEDTEKTER FOR

Garasjesameiet Skårersletta boligparkering

Fastsatt av utbygger Kruse Smith Eiendom/Skårersletta Bolig AS AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Skårersletta"

Gnr.101, bnr 14, snr. 225, i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 101, bnr. 14, snr. 225, i Lørenskog kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Skårersletta 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/ 157 til sammen	157/157
--	---------

3

Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon snr 225, 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, jfr § 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.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. 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 verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

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 eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.

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

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Skårersletta Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Skårersletta" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Skårersletta Bolig AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 225 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 Skårersletta 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 sameierers 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 225 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårersletta Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårersletta Sameie.

Utbygger Kruse Smith Eiendom AS vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Skårersletta og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

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 kalenderer
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 Skårersletta 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 vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 225), 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 sameiemøte 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. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid fastsatte husordensregler for Skårersletta Sameie

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom 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 med likt beløp pr p-plass som disponeres.

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.

Skårersletta Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering (seksjon nr 225) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av garasjesameiet (Seksjon 225).

Garasjesameiet Skårersletta Boligparkering er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Skårersletta Sameie. Se også vedtektene for Skårersletta 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

Vedlegg 1 – Fordeling av p-plasser – ikke endelig

Fordeling parkeringsplasser

Hus A - Selvaag
Hus D

Hus B
Hus C

Hus E

RØD SWIFT FARGE

Trukket seg fra opsjonsavtale: Ledlig for salg

HC-plass

Fri plass til parkeringssystem

EL-bil

Trappetårn, avfallssjakt, boder

Plass for smal til regulært salg

Ikke tildelt plasser til bygning

GJEST 1

GJEST 2

GJEST 3

GJEST 4

C601 13

C303 xxx

C201 12

C403 11

B405 10

C402 9

C401 8

C302 7

C202 6

C104 5

B104 36

B107 35

B204 34

B501 33

B501 32

B201 31

B302 30

B105 29

B101 28

C102 27

C203 26

C304 25

C304 24

C501 23

C204 22

B304 37

B504 38

B410 39

B406 40

B206 41

B206 42

B301 43

B110 44

B106 45

D703 46

D208 47

D204 48

D104 49

D302 50

D201 51

D408 52

D402 53

D402 54

D102 55

D209 56

D109 57

D308 58

D304 59

D205 60

D701 61

D702 62

D704 63

D704 64

B305 89

B408 90

B307 88

B210 87

B210 86

B503 85

B503 84

B205 83

D403 82

D203 81

D404 80

D405 79

D307 78

D602 77

D502 76

D502 75

D105 74

D207 73

D305 72

D305 71

D508 70

D504 69

D601 68

D601 67

D509 66

D604 65

B502 95

B401 96

B306 97

B306 98

B310 141

B304 140

B209 139

E204 138

E104 137

E106 136

E602 135

E103 134

E504 133

E503 132

E501 131

E404 130

E403 129

E401 128

E304 127

E303 126

E301 125

E201 124

E201 123

E206 122

E305 121

E306 120

B502 143

B401 144

B306 145

B306 146

B310 147

B310 148

B310 149

B310 150

B310 151

B310 152

B310 153

B310 154

B310 155

B310 156

B310 157

B310 158

B310 159

B310 160

B310 161

B310 162

B310 163

B310 164

B310 165

B310 166

B310 167

B310 168

B310 169

B310 170

B310 171

B310 172

B310 173

B310 174

B310 175

B310 176

B310 177

B310 178

B310 179

B310 180

B310 181

B310 182

B310 183

B310 184

B310 185

B310 186

B310 187

B310 188

B310 189

B310 190

B310 191

B310 192

B310 193

B310 194

B310 195

B310 196

B310 197

B310 198

B310 199

B310 200

B310 201

B310 202

B310 203

B310 204

B310 205

B310 206

B310 207

B310 208

B310 209

B310 210

B310 211

B310 212

B310 213

B310 214

B310 215

B310 216

B310 217

B310 218

B310 219

B310 220

B310 221

B310 222

B310 223

B310 224

B310 225

B310 226

B310 227

B310 228

B310 229

B310 230

B310 231

B310 232

B310 233

B310 234

B310 235

B310 236

B310 237

B310 238

B310 239

B310 240

B310 241

B310 242

B310 243

B310 244

B310 245

B310 246

B310 247

B310 248

B310 249

B310 250

B310 251

B310 252

B310 253

B310 254

B310 255

B310 256

B310 257

B310 258

B310 259

B310 260

B310 261

B310 262

B310 263

B310 264

B310 265

B310 266

B310 267

B310 268

B310 269

B310 270

B310 271

B310 272

B310 273

B310 274

B310 275

B310 276

B310 277

B310 278

B310 279

B310 280

B310 281

B310 282

B310 283

B310 284

B310 285

B310 286

B310 287

B310 288

B310 289

B310 290

B310 291

B310 292

B310 293

B310 294

B310 295

B310 296

B310 297

B310 298

B310 299

B310 300

B310 301

B310 302

B310 303

B310 304

B310 305

B310 306

B310 307

B310 308

B310 309

B310 310

B310 311

B310 312

B310 313

B310 314

B310 315

B310 316

B310 317

B310 318

B310 319

B310 320

B310 321

B310 322

B310 323

B310 324

B310 325

B310 326

B310 327

B310 328

B310 329

B310 330

B310 331

B310 332

B310 333

B310 334

B310 335

B310 336

B310 337

B310 338

B310 339

B310 340

B310 341

HUSORDENSREGLER FOR SKÅRERSLETTA SAMEIE (Skigata 2 - 4 - 10 - 12 - 14 - 16 - 18)

Vedtatt på årsmøtet 04.05.2023

Generelt

- Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og å sikre ro, orden og trivsel. Styret mener dette best ivaretas ved at vedtatte husordensregler respekteres og etterleves av den enkelte, og at alle viser hensynsfull og respektfull opptreden overfor hverandre.
- Eierne plikter å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden og andre som gis adgang til leilighet og/eller fellesarealer.
- Vesentlige brudd på husordensreglene og/eller vedtekter kan føre til at utkastelsesprosess fra Skårersletta sameie blir iverksatt.
- Reglene er et supplement til sameiets vedtekter.

Alminnelige husordensregler

- Alle som ferdes på området må benytte sameiets eiendeler og uteområde på en hensynsfull måte.
- Foreldre må påse at barn ikke ødelegger beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe apparatene er ment for. Lekeapparatene er ment for sameiets beboere og deres besøkende.
- Sykling, lek og annen aktivitet må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger.
- Navneskilt på postkasse skal ha standard utførelse. Det vil bli etablert rutine hvor styret vil stå for bestilling av navneskilt, inntil videre må beboere selv bestille dette. Se <https://vibbo.no/skarersletta> for hvordan dette bestilles.
- Tilsøpling og/eller forsøpling av trappegangene, heis, garasjeanlegg og sameiets fellesområder for øvrig skal ikke forekomme.
- Bruk av åpen ild og røyking i garasjeanlegget eller andre innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Snus og slukkede sigaretter skal kastes i oppsatte askebegre.
- Oppbevaring av gassflasker, bensin eller annen brennbar væske i boder eller garasjeanlegg er ikke tillatt.
- Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Sørg for å ha brannslukker/brannteppe lett tilgjengelig ved behov for slukking. Ta alltid hensyn til naboer ved grilling.
- Balkonger/terrasser, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy, sengeklær, tepper el i form av at det henges ut av vindu eller over rekkverk.
- Inngangsdører og andre låsbare dører skal alltid holdes låst slik at uvedkommende hindres adgang. Alle dører til fellesareal skal være lukket slik at sensorer på lys fungerer etter hensikten og således sparer energi for sameiet.
- Fellesarealene skal ikke brukes som lagerplass for private eiendeler. Sykler henstilles i våre felles sykkelboder, i egen bod eller i sameiets utendørs sykkelstativer.
- Grilling og andre arrangementer i atriet (gårdsrommet) er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Ved gjentatte brudd på disse husordensreglene, vil eier bli belastet med kr 2.500.
- Det er ikke tillatt med fuglemating i sameiets område, da det lett kan gi næring til mus og rotter.

Ro og orden

- Enhver plikter å påse at egen leilighet brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00. I dette tidsrommet skal det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, lydanlegg og musikkinstrumenter, samt at enhver form for støy og høyrøstethet/sang må unngås.
- Sjenerende støy som banking, boring og snekring er ikke tillatt etter kl. 22:00 på hverdager eller kl. 18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal denne type aktiviteter ikke forekomme.

Skårersletta sameie

Husordensregler

- Ved større sammenkomster og støyende arbeider, skal naboer varsles i forkant.

Bruk av boligen

- Vask og spyling av balkonger må utføres med forsiktighet slik at vannskader unngås.
- Sameier er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uaktsom opptreden.
- Sameier må påse at sluk fra balkonger ikke tilstoppes.
- Alle forhold vedrørende vedlikehold omtales i vedtektene.
- Port og dører til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst. Det er ikke tillatt å nullstille eller koble ut mekanismen.
- Kjøkkenventilatorer er forsynt med filter som krever jevnlig renhold. Det er eiers ansvar at filter rengjøres evt. skiftes ved behov for å unngå fettansamling som kan forårsake brann. Det er ikke tillatt å endre luftstrømmen i tillufts- og avtrekksventiler i leiligheten. Tildekking av sprinklerhoder eller inngrep på røykdetektorer er ikke tillatt. Eier av leiligheten holdes ansvarlig for kostnader ved selvforskyldt skade eller uttrykning fra brannvesenet.
- Sprinkelanlegg er montert i alle leiligheter, trappeganger, bod områder, og garasje. Sprinkelhoder må ikke tildekkes eller løsnes. Røykdetektorer melder direkte til Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR). Kostnader ved 'falsk' utrykning vil bli videreført eier av aktuell leilighet.
- Lufting av leilighet mot trappegang er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller andre gjenstander på vegger eller entrédører i trappegangene.
- For å sikre fri ferdsel ved en evt. evakuering fra leilighetene, er det ikke tillatt å hensette barnevogner, skotøy el. utenfor leilighet. Barnevogner som er i regelmessig bruk kan settes under trappen i underetasjen.
- Ved evakuering skal vinduer og entrédører holdes lukket.
- Det er ikke tillatt å oppbevare kasser, esker, kjøleskap, fryser og lignende på en slik måte at det er til sjenanse for naboer eller slik at sameiets estetiske uttrykk forringes.

Husdyrhold

- Det gis tillatelse til anskaffelse av hund og katt i sameiet forutsatt at de normalt holdes innendørs og holdes i bånd ved lufting.
- Det er ikke tillatt å binde eller på annen måte la hunder oppholde seg på terrasser eller balkonger for lufting på en slik måte at det er til sjenanse for andre sameiere.
- Det er båndtvang på sameiets fellesområder. Eierne må påse at dyr ikke gjør fra seg i atriet eller tar seg inn på andre sameieres område.
- Lufting av dyr skal skje utenfor sameiets område. Ekskrementer skal plukkes opp og kastes i søppelbrønn for restavfall.
- Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til øvrige beboere.

Kjøring, parkering og garasjeanlegg

- Uteområdet er i utgangspunktet å regne som bilfritt. Kjøring på gangveier skal begrenses til transport av store og/eller tunge kolli eller av helsemessige årsaker. Det er forbudt å parkere på sameiets uteområder, annet enn ved av-/pålessing. All nødvendig kjøring skal foregå med spesiell aktsomhet.
- Håndverkere kan parkere i gårdsrommet i forbindelse med pågående arbeid – husk å varsle parkeringsselskapet.
- Parkering må skje på godkjente plasser. Kjøretøy som ikke står korrekt parkert vil bli fjernet for eierens regning og risiko. Håndverkere som utfører arbeid hos sameier kan parkere utenfor gjeldende adresse så lenge arbeidet pågår. Det må påses at parkering ikke er til hinder for utrykningskjøretøy.
- Sykling, lek, ballspill eller annen form for denne typen aktivitet er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- Parkering i garasjeanlegg må kun skje på tildelte plasser og på en måte som ikke hindrer parkeringsanleggets funksjon.
- Det er ikke tillatt å vaske eller reparere biler, motorsykler, hengere osv. i garasjeområdet eller på sameiets uteområde.

Skårersletta sameie

Husordensregler

- Garasjeporten skal holdes lukket til enhver tid.
- All kjøring i garasjeanlegget skal skje med aktsomhet.
- Oppbevaring av gjenstander (f.eks dekk) er ikke tillatt i garasjeanlegget. For oppbevaring henvises det til egne kjellerboder.
- Sameiet disponerer pr. dags dato et lite antall gjesteparkeringsplasser. Disse skal kun benyttes ved korte besøk. Styret vil komme tilbake med rutine for bruk av disse.
- Kostnader forbundet med opprydding etter oljesøl el. på parkeringsplass belastes eier av parkeringsplassen.
- Utleie av garasjeplasser skal kun skje til beboere i sameiet
- Ved utleie av garasjeplass skal styret informeres om leieforholdet med opplysninger om leietaker
- Montering av elbil lader skal skje iht styrets instruksjoner

Fasader

- Det er ikke tillatt å sette opp egne antenner/parabol.
- Ingen fasadeendring må foretas uten forutgående søknad og godkjenning fra styret. Ved behov for innhenting av godkjenning fra Lørenskog kommune skal sameiets styre forestå dette.
- Sameiets styre vil innhente eventuell nødvendig godkjenning fra Lørenskog kommune på montering av utendørs solskjerming.

Avfall

- Sjøppelbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppel sorteres etter følgende inndeling:
 - restavfall (matavfall i grønne poser)
 - papp og papir
 - glass og metall
- Avfall som ikke får plass i sjøppelbrønnene må deles opp eller fraktes til godkjent fyllplass for egen regning. Spesialavfall som olje, maling, kjemikalier, batterier og lignende skal leveres til kommunens stasjoner for farlig avfall.
- Det er ikke tillatt å oppbevare papir, sjøppel eller annet brennbart materiale ved entrédør eller på terrasse, balkong uansett tidsrom.
- Sameiet vil på et senere tidspunkt bli koplet direkte til Lørenskog avfallshåndtering ved avsug i atriet. Styret vil informere nærmere når dette blir aktuelt.
- Kostnader forbundet med bortkjøring av hensatt avfall vil bli belastet med kr 1.500 til eier av leiligheten som forårsaker dette.

Forsikring og skader

- Sameiet har felles forsikring for skader på bygninger og vanlig fastmontert utstyr. Viser til vedtekter for utfyllende informasjon.
- Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen må umiddelbart meldes til Skadeavdelingen hos OBOS som gir videre veiledning og hjelp, samt melde dette til sameiets forsikringsselskap.
- Ved skader som oppstår utenfor normal arbeidstid og hvor det trengs øyeblikkelig hjelp kan styret kontaktes som vil søke å skaffe hjelp.
- Hvis det er montert innvendig folie eller solskjerming tett på vindu, må beboer selv bekoste utbedring av glasskader som skyldes termisk brudd.
- Sameiere/beboere er selv ansvarlig for å tegne forsikring for innbo og løsøre.

Heiser

- For å redusere risikoen for feil og skader på heisene er det viktig at følgende retningslinjer følges:
- Blokkering av heisdørene ved inn-/utlasting av varer skal unngås.
- Ved feil bruk av heisene som medfører kostnader til reparasjon, vil sameiet kreve regress hos den sameier/beboer som har forårsaket problemet.

Sikkerhet

- Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til eiere av leilighetene og som denne personen er ansvarlig for. Rutine for bestilling av ekstranøkler finnes på <https://vibbo.no/skarersletta>
- Sameierne/beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i trappeoppgangene. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til trappeganger eller garasjeanlegget.
- Ved feil på garasjeport, parkeringsanlegg og heis skal representant for styret kontaktes for rekvirering av service. Beboere som rekvirerer service direkte, må selv stå for kostnadene.

Utleie

- Ved utleie skal leietakers fulle navn, epost-adresse og telefonnummer registreres av eier via <https://vibbo.no/skarersletta>
- Ved utleie svarer eier av leiligheten for alle forpliktelser som påhviler, eller kan oppstå for vedkommende seksjon. Dette gjelder også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.
- Det er eiers ansvar å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet, og fortløpende formidle informasjon som sendes ut fra styret. Likeledes må eier, gjennom avtale med leietaker, sørge for at leietaker videreformidler informasjon gitt av styret gjennom skriv eller oppslag.
- Innkalling til møter i sameiet vil bare bli distribuert elektronisk via <https://vibbo.no/skarersletta>. Informasjon om slike møter vil også bli informert om via sameiets Facebook side og skjermene i oppgangene.

Endring av husordensreglene og diverse

- Husordensreglene kan endres av sameiets styre under ordinære styremøter. Forslag om endringer av husordensreglene må sendes styret skriftlig senest uken før ordinære styremøter.
- Alle saker som ønskes behandlet av styret må være skriftlig fremlagt for styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet. En eventuell klage mot en nabo pga. brudd på husordensregler eller annen sjenerende oppførsel skal søkes løst personene imellom. Dersom dette ikke fører frem kan styret kontaktes skriftlig.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7924

SKÅRERSLETTA SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKÅRERSLETTA 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 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7924>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Mandag 26.05.2025 kl 18:00 avholdes det beboermøte på Løresnø Hus, Vasshullet. Her kan det snakkes om punkter i årsmøtet og andre emner som ønskes besluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKÅRERSLETTA SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Hovgaard Hansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Astrid Søvik og Jon Sivert Vold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 363.300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 363.300

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Halgeir Knudsen
- Madeleine Senneurud Moen

Selvaag Utleiebolig har krav på et styremedlem og velger selv sin representant til styret

- Siw Sommer

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jørgen Hovgaard Hansen
- Torgeir Kjos Sørensen

Selvaag Utleiebolig har krav på et varamedlem til styret og peker selv ut sin representant

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024 (mai 2024 – mai 2025)

Styret har i denne perioden bestått av:

- Per Hovgaard Hansen – styreleder
- Halgeir Knudsen- styremedlem
- Alf Kolloen – styremedlem
- Siw Sommer - styremedlem
- Espen Edvardsen – Styremedlem
- Jane Quille - Styremedlem
- Madeleine Sennerud Moen – styremedlem (fra Selvaag Utleiebolig)
- Jørgen Hovgaard Grøndahl – varamedlem
- Torgeir Kjos Sørensen – varamedlem (fra Selvaag Utleiebolig)

Det er i perioden avholdt 10 styremøter.

Generelt:

Vår nye nabo - Midt:

Byggeprosjektet rett nord for oss (Midt) er i ferdigstilt og de fleste leiligheten er overtatt av sine nye eiere. Vi har etablert kontakt og samarbeid med borettslagene om felles oppgaver (og utfordringer).

Skade på fortau i Swixgata :

Skadene på Swixgata hvor fortauet inn mot våre bygninger hadde sunket er nå utbedret. Kostnadene ble delt mellom A.F Gruppen (utbygger av Midt), Backe/Kruse-Smith (vår utbygger) og oss med en 1/3 på hver.

Ferdigattest bygg:

Lørenskog Kommune meddelte oss at ferdigattest ble gitt 06.08.2024.

Næringsseksjonene:

Alle 4 næringsseksjonene ut mot Skårersletta har nå er nå i bruk, nå er:

- Restaurant i #58
- Doner serveringsted i #56
- Tannlege i #54
- Kebab serveringsted i #52

Styret har hatt dialog med eier av disse seksjonene for å sikre at sameiets interesser, bl.a brannsikring, ble ivare tatt.

Søppel:

Utfordringen med søppel har blitt litt mindre i det siste, vi håper at denne trenden holder seg da søppel pynter ikke, medfører at skadedyr tiltrekkes og påfører sameiet ekstra kostnader da vaktmester må fjerne dette. Styret oppfordrer alle til fortsatt å ta ansvar her.

Søppelsuganlegget:

Søppelsuganlegget er nå ferdigstilt fra sameiets side og Lørenskog Kommune er i ferd med å sette dette i drift. Tidspunktet er usikkert, men styret har fått opplyst at dette trolig vil skje på vårparten. Når søppelsugs systemet er i drift, vil vi fremdeles ha følgende:

- Et lite antall søppelbrønner for papp
- Et lite antall søppelbrønner for glass og metall

Styret frykter at innføring av søppelsug kan medføre utfordring med hensetning av søppel, dels pga man ikke får søppel inn i automatene og dels pga driftsproblemer med anlegget. Styret planlegger at i forbindelse med driftsstart og utlevering av 'brikke' som må brukes for å aktivere automatene, vil alle måtte møte opp på styrerommet og få instruks på hvordan søppelsugs anlegget skal brukes og skrive under på at instruksjonen er mottatt og forstått. Serviceavtale gjeldene drift er inngått.

Som vedtatt på årsmøtet 2023, er det monter videoovervåkning som dekker nedkastautomatene til søppelsugsløsningen. Det er satt opp skilt som informerer om dette.

Julegran:

Arrangementet rundt tenning av julegranen ble i år gjennomført med besøk av nisse-orkester og servering av gløgg.

Skjeggkre:

Etter utsetting av gift (utført av Rentokil) har det ikke blitt observert skjeggkre i utplasserte limfeller og der er heller ikke rapportert funn av skjeggkre fra beboer – så vi kan anta at det nå er løst.

Grøntarealene:

Grøntarealene hvor utbygger valgte billige løsninger for beplantning vil bli oppgradert. Feltet foran #16-#18 ble tatt i fjor sommer og et nytt felt vil bli tatt i år slik at vi om noen år har byttet ut alt og fordelt utgiftene over flere år. Svetteslanger lagt ut i hekken for vanning i tørkeperioder.

Klappstoler:

Montert i alle oppganger, ref. ønske fra forrige årsmøte.

Maling av oppganger

Skadene på veggene i oppgangene er sparklet og malt.

Garasjen:

Snø/vann

Vi har fått til en avtale med Bygårdsservice hvor de har plassert ut en vannsuger i garasjen permanent som vi da på kort varsel kan få kjørt for å suge opp vann. Dette sammen med mindre snø denne vinteren og dermed mindre vann, har vi hatt mindre vannproblemer i garasjen. Vi satser på at denne løsningen kan sørge for at vi i framtidige vintre får mindre vann i garasjen.

Pga mye vann forrige vinter og dermed høy luftfuktighet, ble det dannet en del 'svertesopp'. Dette er ufarlig, men pynter ikke. Vi prøve å få dette fjernet.

Vi har engasjert OBOS Prosjekt for å avklare status på ventilasjonen i garasjen – konklusjonen var at den var slik den burde være.

Parkeringsplattformer:

Vi har hatt en del stopp på plattformene i vinter, spesielt på plattformene nærmest porten. Ifølge service leverandøren skyldes dette dels mye vann og fuktighet og del slitte/morkne klemplister (det som stopper plattformene hvis de er i ferd med å 'kjøre på' noe). Klemplisene på plattformene nærmest port er byttet ut for å avklare om dette bedrer driftsstabiliteten.

Elbil lading:

I høst la Mer ned sin virksomhet for drift og administrasjon av elbil ladeanlegg av typen vi har. Vi ble overført til Wattif. Etter denne overgangen fikk vi en del problemer som vi har forsøkt å få løst. Dessverre viste seg at samarbeidet med Wattif ble dårlig, og vi avsluttet avtalen med Wattif og inngikk avtale med Movel gjeldene fra starten av mai. Vi fikk da også en adskillig bedre pris på tilkobling av nye ladere.

Informasjon:

Som før informert om, så har styret i samråd med OBOS valgt å bruke digital kommunikasjon til alle bortsett fra de som har reservert seg mot dette. Det betyr at det ikke vil bli distribuert skriv etc i postkassene. Det samme gjelder informasjon fra vår forretningsfører OBOS. Styret bruker følgende kanaler for å informere eiere (og beboere):

- <https://vibbo.no/skarersletta>

Her legges fortløpende informasjon ut, både om hendelser og rutiner – dette fungerer også som oppslagsverk for informasjon som beboere trenger. Ved viktig informasjon blir beboere også varslet via SMS og/eller epost

- Tavler i oppgangene ved postkassene.

Her legges det ut korte beskjeder og påminnelser

- Oppslag ved postkasser, dører til garasje. Her henges det opp generell info og påminnelser.

Facebook gruppa er lagt ned - innholdet er fremdeles tilgjengelig som et oppslagsverk. Seksjonseiere er pliktig å registrere leieboere ved utleie, dette gjøres via Vibbo.no. Styret må ha oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet og registrering i vibbo.no gjør det også mulig for leieboere å få tilgang til informasjonen som ligger her.

Saker styret har jobbet med siden siste årsmøte:

- Ut over det som er nevnt over, så har styret håndtert følgende:
- Håndtert avtaler med våre ca 25 forskjellige leverandører
- Gjennomført befaringer med nåværende og potensielle leverandører av tjenester
- Anskaffet nøkler og portåpnere
- Håndtert brudd på vedtekter og husordensregler
- Dialog med eier og leietakere av næringseiendommene
- Dialog med Lørenskog Kommune vedrørende søppelsugsanlgget
- Dialog med AF-gruppen vdr utbygging av Midt
- Dialog med borettslagene i Midt
- Håndtert klager og generelle spørsmål fra beboere
- Sørget avregning av forbruk av varme til oppvarming, varmt og kaldt vann
- Fulgt opp rengjøring av fellesarealer
- Organisert bortkjøring av søppel
- Sørget for konteiner for vår og høst opprydding

- Koordinert arbeidet til vaktmester
- Anskaffe og distribuert filter til ventilasjonsanleggene
- Avklaringer med utbygger
- Bistått ved (unødvendige) brannutrykninger
- Distribuert og oppdatert informasjon via <https://vibbo.no/skarersletta>
- Administrert innhold på digitale oppslagstavler
- Besvart henvendelser fra beboere, leverandører, meglere, kommunen mf
- Håndtert hendelser i garasjen
- Håndtert feilparkeringer på sameiets område
- Budsjettarbeid og fastsettelse av felleskostnader
- Gjennomført løpende økonomistyring og fakturahåndtering
- Sørget for tilkalling av servicepersonell ved driftsproblemer
- Håndtert problemer med heisene
- Gjennomført HMS aktiviteter
- Dialog med eiendomsめklere og utleiefirma i forbindelse med salg og utleie av seksjoner
- Dialog med forretningsfører (OBOS)
- Bistått servicepersonell ved arbeid på felles infrastruktur og arealer
- Lagt opp til ensartet utseende på postkasse skilt
- Bistått i å rydde opp i manglende/feil tinglysninger av andeler i garasjen
- Ajourføring av, og kontakt med eiere av seksjoner vedrørende manglende registrering av utleieforhold
- Brannhydrant i Swixgata reparert etter påkjørsel
- Utarbeidet vedlikeholdsplan for bygningsmassen
- Gjennomført el-kontroll med termofotografering av alle sikringsskap
- Stengt av utvendige trapper for å unngå fall/skade i vintersesongen
- Montert brøytestikker i gårdsrommet
- Utplassert snøskuffer og juletrær i oppgangene

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var k. r3 330 800,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKÅRERSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 923 994 416, KUNDENR. 7924

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 011 120	6 035 128	10 199 000	11 300 072
Ladeinntekter EL-bil		194 633	152 677	160 000	160 000
Andre inntekter	3	25 570	77 296	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 231 323	6 265 101	10 369 000	11 470 072
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 786	-46 266	-60 550	-65 050
Styrehonorar	5	-346 000	-328 125	-346 000	-363 300
Avskrivninger		0	-33 344	-33 343	-33 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-14 250	-25 200	-26 000
Forretningsførerhonorar		-258 355	-245 693	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-77 233	-131 088	-160 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 694 739	-1 114 452	-836 000	-1 061 000
Forsikringer		-463 367	-413 843	-455 000	-546 000
Kommunale avgifter	9	-1 152 460	-972 820	-3 170 000	-3 731 000
Energi/fyring		-407 353	-454 367	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-892 891	-869 067	-905 000	-941 000
Andre driftskostnader	10	-1 070 605	-1 093 066	-1 058 000	-1 089 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 426 039	-5 716 380	-9 809 093	-10 768 350
DRIFTSRESULTAT		-194 716	548 722	559 907	701 722
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	154 302	110 869	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-2 285	-3 803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		152 017	107 066	100 000	100 000
ÅRSRESULTAT		-42 699	655 787	659 907	801 722

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	655 787
Fra opptjent egenkapital	-42 699	0

SKÅRERSLETTA SAMEIE
ORG.NR. 923 994 416, KUNDENR. 7924

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 771	9 154
Forskuddsbetalte kostnader		196 508	191 792
Andre kortsiktige fordringer	13	24 739	88 161
Energiavregning	14	441 860	0
Driftskonto OBOS-banken		294 948	1 521 673
Sparekonto OBOS-banken		86 202	869 154
Sparekonto OBOS-banken II		958 995	663 435
Innestående i andre banker		1 958 387	2 071 920
SUM OMLØPSMIDLER		3 980 411	5 415 290
SUM EIENDELER		3 980 411	5 415 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	3 330 799	3 373 498
SUM EGENKAPITAL		3 330 799	3 373 498
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		223 239	190 423
Leverandørgjeld		315 402	794 671
Energiavregning		0	972 806
Annen kortsiktig gjeld	16	110 971	83 892
SUM KORTSIKTIG GJELD		649 611	2 041 792
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 980 411	5 415 290
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			
Lørenskog, __.__.2025			
Styret i Skårersletta Sameie			
Per Hovgaard Hansen	Alf Magnus Kolloen	Halgeir Knudsen	
Jane Mette Quille	Espen Edvardsen	Siw Yung Sommer	
Madeleine Sennerud Moen			

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	3 611 248
TV/Internett bolig	893 510
Felleskostnader utleieboliger	856 944
Garasje bolig	282 750
Vedlikehold bolig	267 206
Felleskostnader næring	97 560
Garasje næring	58 500
Parkering	1 800
Avregning utleieboliger 2023	-43 845
Avregning næring 2023	-14 553
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 011 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Brudd husordensregler	6 500
Gebyr utrykning	1 871
Vedlikehold Swixgata	15 000
Nettinnbetalinger	300
Nøkler	1 899
SUM ANDRE INNETEKTER	25 570

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-48 786
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 786

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 346 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-75 751
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 482
SUM KONSULENTHONORAR	-77 233

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 948
Drift/vedlikehold VVS	-415 043
Drift/vedlikehold elektro	-153 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-215 528
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 407
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-132 866
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-153 266
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-100 883
Annet vedlikehold	-5 325
Egenandel forsikring	-43 000
Kostnader dugnader	-2 790
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 694 739

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-1 152 460
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 152 460

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 375
Container	-16 444

Håndverktøy	-1 275
Annet driftsmateriale	-875
Vaktmestertjenester	-569 227
Vakthold	-55 343
Renhold ved firmaer	-280 549
Andre fremmede tjenester	-69 366
Kontor- og datarekvisita	-558
Trykksaker	-1 450
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 794
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 900
Andre kontorkostnader	-2 828
Telefon	-40 721
Bank- og kortgebyr	-5 526
Velferdskostnader	-9 875
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 070 605

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	152 855
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 447
SUM FINANSINNTEKTER	154 302

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 285
SUM FINANSKOSTNADER	-2 285

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon skadesaker (fakutura kommet i 2025)	-7 975
Andre kortsiktige fordringer (unødvendig utrykning brann)	32 714
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 739

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 122 336
SUM INNTEKTER	-4 122 336

KOSTNADER

Administrasjon	49 026
Vedlikehold	265 198
Fjernvarme	1 983 687
Vann	2 266 286
SUM KOSTNADER	4 564 196

SUM ENERGIIVREGNING**441 860**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 15**EGENKAPITAL****Intern fordeling av egenkapital:**

	2023	2024
Bolig blokk BCDE	3 057 243	3 130 257
Garasje bolig	257 857	239 153
Garasje Næring - lokaler	8 050	1 800
Garasje blokk A - Selvaag utl.bolig	-20 035	166
Næring - lokaler	6 503	-2 300
Bolig blokk A - Selvaag utl.bolig	63 880	-38 277
SUM EGENKAPITAL	3 373 498	3 330 799

Dette er en internfordeling av EK grunnet skjevdeling av felleskostnader jf vedtektene.

Det er dette avdelingsregnskapet som danner grunnlaget for fordelingen av EK som vist i noten. Den kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Egenkapital (for mye /for lite innbetalte felleskostnader) tilhørende utleieboliger og næring avregnes påfølgende år slik at de ikke opparbeider noe egenkapital. Egenkapitalen som vises i noten pr 31.12 er resultat for inneværende år og skal gjøres opp i 2025.

Se note 2 for avregning 2023.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-111 041
Gebyr og fakturaomkostninger	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-110 971

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 7924 Selskapsnavn: SKÅRERSLETTA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Per Hovgaard Hansen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Astrid Søvik og Jon Sivert Vold er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 363.300

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Halgeir Knudsen

☐ Madeleine Senneurud Moen

☐ Siw Sommer

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jørgen Hovgaard Hansen

☐ Torgeir Kjos Sørensen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Sweco Architects AS v/Preben Bie
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO
Preben Bie

Saksbehandler / telefon
Kourosh Mastoury / 476 99 307

Vår referanse:
16/7127- 253

Deres referanse:

Dato:
06.08.2024

Ferdigattest - Boligblokk med næring

Adresse Skigata 2,4,6,8,10,12,14,16 og 18 Skårersletta 52,54,56 og 58	Gnr./bnr./fnr./snr. 101/14//	Bygning
Ansvarlig søker Sweco Architects AS v/Preben Bie Postboks 80 Skøyen 0212 OSLO	Tiltakshaver Skårersletta Bolig AS c/o Kruse Smith Eiendom AS v/Anders Kristian Dahl Karenslyst allé 55 0277 OSLO	
Tiltakets art:	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 22.09.2020. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 01.07.2024.

Kommunen viser til telefonsamtale den 05.08.2024 med avdelingsleder for Sweco, Morten Longum om dokumentasjon for plassering og beliggenhetskontroll. Vi ber om at dere sender koordinatplan med koordinater fra alle hushjørner så snart som mulig.

Ansvarlig søker 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. Ansvarlig søker har bekreftet på at avfallssuganlegget er ferdig utført og er koblet til kommunalt avfallssuganlegg. Tiltaket forutsettes utført i tråd med kravene i reguleringsplan, 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.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
24/66150

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G 01 Gjennomføringsplan 11

Kopi til:
Skårersletta Bolig AS c/o Kruse Karenslyst allé 55 0277 OSLO
Smith Eiendom AS v/Anders
Kristian Dahl

Intern kopi til:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikk-anlegg 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Skigata 2
1473 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre